

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Porovnání administrativních a tržních metod oceňování nemovitostí

Comparison of the Administrative and Market Methods of Valuation

Student: Bc. Michaela Karlová

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2020

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Michaela Karolová**

Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa

Téma: Porovnání administrativních a tržních metod oceňování nemovitostí
Comparison of the Administrative and Market Methods of Valuation

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Metody oceňování nemovitostí
 3. Administrativní a tržní ocenění vybrané nemovitosti
 4. Srovnání metod oceňování pro daňové účely
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87576-77-9.
- SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2019

Datum odevzdání: 24.04.2020



doc. Ing. Iveta Vrabková, Ph.D.
vedoucí katedry

doc. Ing. Lenka Kauerová, CSc.
proděkanka pro studium
na základě pověření k jednání č.j.
VSB/19/050319/9900 ze dne 24. 9. 2019

Prohlášení o samostatném vypracování diplomové práce

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci na téma: „Porovnání administrativních a tržních metod oceňování nemovitostí“, vypracovala samostatně pod vedením pana Ing. Davida Slavaty, Ph.D. Veškerou literaturu a ostatní materiály, z nichž jsem při psaní práce čerpala, řádně cituji a uvádím v seznamu použité literatury.

V Ostravě dne 14. dubna 2020



.....

Michaela Karolová

Obsah

1	ÚVOD	2
2	METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	4
2.1	ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ	5
2.1.1	<i>Administrativní oceňování nemovitostí nákladovým způsobem.....</i>	<i>5</i>
2.1.2	<i>Administrativní oceňování nemovitostí kombinací nákladového a výnosového způsobu..</i>	<i>8</i>
2.1.3	<i>Administrativní oceňování nemovitostí porovnávacím způsobem</i>	<i>9</i>
2.2	OCEŇOVÁNÍ NA TRŽNÍCH PRINCIPECH	10
2.2.1	<i>Výnosová metoda.....</i>	<i>11</i>
2.2.2	<i>Nákladová metoda</i>	<i>13</i>
2.2.3	<i>Porovnávací metoda</i>	<i>16</i>
3	ADMINISTRATIVNÍ A TRŽNÍ OCENĚNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI.....	21
3.1	MÍSTOPIS	21
3.2	POPIS OBJEKTU	22
3.3	ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ NEMOVITOSTI	24
3.3.1	<i>Zastavěná plocha a nádvoří §3 a §4.....</i>	<i>24</i>
3.3.2	<i>Pozemky zahrad a ostatní plochy §3 a §4.....</i>	<i>27</i>
3.3.3	<i>Rodinný dům §34 a §35.....</i>	<i>28</i>
3.3.4	<i>Ovocné dřeviny, vinná réva §46.....</i>	<i>34</i>
3.4	TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITOSTI	35
3.4.1	<i>Tržní ocenění nemovitosti přímou porovnávací metodou.....</i>	<i>35</i>
3.4.2	<i>Tržní ocenění nemovitosti výnosovou metodou</i>	<i>41</i>
4	SROVNÁNÍ METOD OCEŇOVÁNÍ PRO DAŇOVÉ ÚČELY	46
4.1	SROVNÁNÍ POUŽITÝCH METOD.....	46
4.2	DOPAD POUŽITÝCH METOD NA DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	50
5	ZÁVĚR	53
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	57
	SEZNAM ZKRATEK.....	59
	PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE	
	SEZNAM PŘÍLOH	
	PŘÍLOHY	

1 Úvod

Oceňování nemovitosti je odborná činnost, díky které zjistíme hodnotu nemovitosti. K této činnosti jsou potřeba určité odborné znalosti, vzdělání, ale i zkušenosti s danou problematikou. Základním právním předpisem pro oceňování majetku je zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., která bývá v pravidelných časových intervalech aktualizována. V České republice a jejím právním systému rozlišujeme dva základní přístupy k oceňování majetku, kdy prvním přístupem je administrativní oceňování a druhým přístupem je tržní oceňování.

Konkrétně se tato diplomová práce zabývá porovnáním administrativních a tržních metod oceňování nemovitostí. **Cílem** této práce je provedení ocenění vybrané nemovitosti, následné srovnání a stanovení rozdílů mezi použitými metodami a konečné zhodnocení dopadu použitých metod na daň z nabytí nemovitosti, kde si stanovíme výhodnější metodu pro výpočet daně. Při zpracování této práce byly použity dva způsoby ocenění, tedy administrativní a tržní ocenění, které dále bylo rozšířeno o **základní metody**, kterými jsou výnosová, nákladová a porovnávací metoda.

Pro účely této práce byla zvolena **hypotéza**: „*Administrativní cena nemovitosti se bude výrazně lišit od tržní ceny vybrané nemovitosti, určené metodou přímého porovnání.*“

Celá práce je rozdělena do pěti kapitol, kdy v první kapitola zahrnuje úvod, ve kterém jsou uvedeny cíle a obsahové zaměření práce a poslední kapitola, která zahrnuje závěr, kde budou zhodnoceny výsledky a závěry, které jsme při studii a psaní této práce zjistili. Pro účely této práce jsme si vybrali jednotný soubor nemovitostí, který se skládá z rodinného domu a z pozemku, který je součástí domu užívaný jako zahrada v obci Odry.

Druhá kapitola se zabývá teoretickou částí, kde jsou obecně charakterizovány základní pojmy a metody, které budeme aplikovat při oceňování vybrané nemovitosti. Popíšeme si blíže administrativní oceňování a jeho metody, které si stanovíme prostřednictvím vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a novel. Ve druhé části této kapitoly se budeme zabývat naopak tržním oceňováním, kde si stanovíme přístupy k oceňování a jednotlivě si je popíšeme a zhodnotíme jejich přínosnost.

Třetí kapitola bude zaměřená na praktickou část, kdy budeme oceňovat námi vybranou nemovitost. Ocenění nemovitosti bude prvně provedeno administrativní metodou, konkrétně porovnávacím způsobem podle §34 a §35 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 ve znění pozdějších předpisů a novel, který se používá u nemovitostí s obestavěným prostorem do 1 100 m³ včetně.

Druhá část třetí kapitoly bude poté zaměřena na tržní ocenění nemovitosti, kdy jsme si pro účely ocenění vybrali dva způsoby, kterými nemovitost oceníme, a to na základě porovnávací metody, konkrétně přímého porovnání a na základě výnosové metody se zajištěným nekonečným výnosem neboli věčné renty.

Čtvrtá kapitola se potom zaměřuje na srovnání metod, které byly použity pro účely ocenění vybraného souboru nemovitostí této práce a následně bude zhodnocen dopad námi použitých metod na daň z nabytí nemovitosti. Na závěr si doporučíme pomocí výsledku jednotlivých metod jednu finančně nejvýhodnější metodu pro stanovení základu daně, která by měla být použita pro účely daňového přiznání k dani z nabytí nemovitosti, které se dokládá finančnímu úřadu.

2 Metody oceňování nemovitostí

Oceňování obecně můžeme definovat jako soubor činností, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů a práv přiřazován peněžní ekvivalent. Jedná se tedy o postup, kdy chceme zjistit hodnotu majetku v peněžních jednotkách. V České republice a jejím právním systému můžeme rozlišit dva základní přístupy k oceňování majetku, prvním přístupem je administrativní oceňování a druhým přístupem je tržní oceňování.¹

Administrativní oceňování se zakládá na přesně daných a definovaných postupech a krocích, které vyplývají ze zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ale zejména z jeho prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a novel, která bývá v pravidelných časových intervalech aktualizována. Proto se u administrativního oceňování utváření umělá pravidla, která se snaží zaručit spravedlivé ocenění. Jedná se zde o celkem rychlý způsob, kdy se zjistí cena majetku a zároveň zaručuje, že žádný subjekt nebude znevýhodněn před jiným.

U administrativního oceňování bývá zajištěná daňová spravedlnost pro všechny subjekty. Existují však i nevýhody tohoto oceňování, kdy se v praxi stává, že se tržní ceny mohou od cen administrativních výrazně odchylovat. Jak již bylo řečeno, vyhlášky bývají v pravidelných časových intervalech novelizovány, avšak za toto období může dojít k výrazným ekonomickým změnám ve společnosti, které mohou způsobit rozdíly mezi cenami zjištěnými od tržních cen a od reality trhu.

Naopak **tržní oceňování** se neřídí žádnými vyhláškami a předpisy pro postup při oceňování. Tento typ oceňování je zpravidla systematický a tvůrčí proces, kdy postup ocenění spočívá v hledání cenových argumentů a následné analýze. Odhadce musí zvažovat veškeré vlivy, které na hodnotu majetku působí. Volba postupu ocenění tedy závisí pouze na odbornosti odhadce, který se při tržním ocenění řídí souborem vědecky uznávaných metod.

V praxi se s tržním oceněním setkáváme v celé řadě oblastí, jako třeba v problematice hypotečního úvěrování, při soudním řízení, kde se jedná o spravedlivé vypořádání spoluvlastnictví a společného jmění manželu nebo také při prodeji majetku, ať při dobrovolném nebo také při nedobrovolných dražbách.²

¹ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 71.

² Odhad.net. *Systém oceňování nemovitostí v ČR*. [2019]. [online]. [cit. 2019-07-07]. Dostupné z: <https://www.odhad.net/inpage/trocha-teorie/>

2.1 Administrativní oceňování

V případě administrativního oceňování má stanovená cena uplatnění především tehdy, kdy je požadováno ocenění, které je podle postupů zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a novel. Jedná se tedy o případy, kdy se nebude jednat o volné sjednávání ceny, ale bude nutné cenu určitým způsobem regulovat, kvůli vytváření rovnoprávných podmínek. Toto oceňování má dané přesně definované postupy a kroky, které z daného zákona vyplývají. Znalec, který provádí administrativní ocenění se musí řídit dle přísně vymezených norem a pravidel. Individuální názor je zde přísně limitován a výsledná cena by měla být při dodržení pravidel jednoznačná, tímto zákonodárce zaručuje spravedlivé ocenění.

Administrativní ocenění také zaručuje poměrně rychlý způsob zjištění ceny, kde žádný ze subjektů nebude znevýhodněn před jiným subjektem. Toto ocenění můžeme spatřovat především v daňové oblasti, tím je tedy zajištěna daňová spravedlnost pro všechny subjekty.

Můžeme však shledat i nedostatky, které má administrativní oceňování. I přes to, že se zákonodárce v administrativním ocenění snaží dle vyhlášky o oceňování majetku co nejvíce přiblížit tržním cenám, tak se může stát, že se tržní ceny od administrativních cen výrazně odchyľují. Proto je také v pravidelných časových intervalech prováděna novelizace vyhlášky, i přesto může v rámci tohoto časového intervalu dojít k takovým ekonomickým změnám, které způsobí výrazný odklon cen zjištěných od reality trhu a tržních cen.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky oceňujeme stavbu buďto nákladovým způsobem, výnosovým způsobem, porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací.³

2.1.1 Administrativní oceňování nemovitostí nákladovým způsobem

Budeme-li oceňovat stavbu nákladovým způsobem, budeme vycházet ze základních cen měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby. Dále budeme zohledňovat charakter, velikost stavby, vybavení, polohu a prodejnost, budeme také vycházet z technického nebo morálního opotřebení.

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a novel se obecně zjistí ceny stavby vynásobením počtu měrných jednotek se základní cenou upravenou dle příslušného

³ Oceňování majetku A. *Metody oceňování majetku*. [2005]. [online]. [cit. 2019-07-01]. Dostupné z: <https://trznicený.cz/att/OCMA.pdf>

ustanovení vyhlášky v závislosti na využití stavby. Cenu stavby určujeme podle oceňovací vyhlášky §10 a vzorce číslo 2.1 viz níže:

$$CS = CS_N \times pp, \quad (2.1)$$

kde:

CS..... cena stavby v Kč,

CS_N.... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp.....koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce 2.2:

$$pp = CS_N \times pp, \quad (2.2)$$

kde:

I_T.....index trhu určený podle vzorce 2.3:

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i), \quad (2.3)$$

kde:

1.....konstanta,

P_i.....hodnota kvantitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č.1 v příloze č.3 k této vyhlášce,

i.....pořadové číslo znaku indexu trhu,

I₀.....index omezujících vlivů pozemků, který se určí dle vzorce 2.4:

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^5 P_i, \quad (2.4)$$

kde:

1.....konstanta,

P_i.....hodnota kvantitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č.2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i.....pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_P.....index polohy určený podle vzorce 2.5:

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i), \quad (2.5)$$

kde:

1..... konstanta

P_ihodnota kvantitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

ipořadové číslo znaku indexu polohy,

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle §11 a vzorce 2.6:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right), \quad (2.6)$$

kde:

CS_Ncena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCUzákladní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, která určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

P_{mj}počet měrných jednotek stavby,

Oopotřebení stavby v %,

1 a 100.....konstanty.⁴

Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a novel stanovuje podle §13 základní cenu upravenou pro rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek, jehož obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo se jedná o původní zemědělskou usedlost, viz vzorec 2.7 níže:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i, \quad (2.7)$$

kde:

ZCUzákladní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZCzákladní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 k této vyhlášce,

K_4koeficient vybavení stavby se vypočte dle vzorce 2.8:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n), \quad (2.8)$$

kde:

1 a 0,54.....konstanty,

⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 31. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 173, str. 24.

n.....součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek,

k₅.....koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

k_i.....koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.⁵

2.1.2 Administrativní oceňování nemovitostí kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oceňujeme-li výnosovým způsobem, dle vyhlášky se stanoví způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období. Kombinace nákladového a výnosového způsobu by se měly oceňovat všechny stavby, které jsou pronajaty a jejichž cena se zjišťuje nákladovým způsobem podle § 12 této vyhlášky.

Cenu nemovitých věcí určenou nákladovým způsobem máme popsanou výše odstavci 2.2.1 Administrativní oceňování nemovitostí nákladovým způsobem. Cenu nemovitých věcí, kterou stanovíme výnosovým způsobem se určí podle § 32 a vzorce 2.9:

$$CV = \frac{N}{P} \times 100, \quad (2.9)$$

kde:

CV.....cena určená výnosovým způsobem,

N.....roční nájemné v Kč za rok,

P.....míra kapitalizace v % uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce.

Cenu nemovitostí kombinací nákladového a výnosového způsobu se následně vypočte dle vzorce 2.10:

$$R = |CV - CN|, \quad (2.10)$$

kde:

CV....cena stavby stanovená výnosovým způsobem,

CN....cena stavby stanovená nákladovým způsobem.

⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 31. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 173, str. 25.

Roční nájemné určíme dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a novel z nájemní smlouvy nebo jiných dokladů o placení nájemného. Pokud nemáme doklady o placení nájemného k dispozici, nebo jsou nižší než obvykle, stanovíme výši nájemného ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Roční nájemné obsahuje součet nájemného za všechny pronajmutelného podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.⁶

2.1.3 Administrativní oceňování nemovitostí porovnávacím způsobem

Budeme-li oceňovat porovnávacím způsobem, vyhláška stanovuje hlediska, která se při porovnávání berou v úvahu. Cena stavby pomocí porovnávacího způsobu se může určovat u staveb jako jsou rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty, zahrádkářské chata a garáže. Cenu stavby porovnávacím způsobem určíme podle § 34 a vzorce 2.11:

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P, \quad (2.11)$$

kde:

CS_P.....cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP.....obestavěný prostor v m³,

ZCU....základní cena upravená o stavby v Kč za m³,

I_T.....index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P.....index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a novel se cena porovnávacím způsobem zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, které jsou vymezeny v § 13 odst. 2 a 5. Výjimku tvoří ty, které patří k původní zemědělské usedlosti a jsou obestavěny plochou 1 100 m³. Upravenou základní cenu zjistíme podle § 35 a vzorce 2.12:

$$ZCU = ZC \times I_V, \quad (2.12)$$

kde:

ZCU.....základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 31. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 173, str. 32.

ZC.....základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_v.....index konstrukce určíme dle vzorce 2.13:

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}, \quad (2.13)$$

kde:

V_i.....hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Tato základní cena určená porovnávacím způsobem zahrnuje standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, které jsou uvedené v příloze č. 11 k této vyhlášce. Dále cena zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, které jsou uvedeny v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 43, popřípadě také cenu užívaných vedlejších staveb, které jsou při součtu vyměřených zastavených ploch do velikosti 25 m². Pokud by byl výměr součtu zastavených ploch společně užívaných vedlejších staveb větší než 25 m², musely by se stavby samostatně ocenit podle části třetí hlavy I.⁷

2.2 Oceňování na tržních principech

Oceňování na tržních principech se běžně používá v případech, kdy je požadovaný výstup tržní hodnota, nebo hodnoty, kterou jsou na ní založené. Příkladem může být ocenění nemovitosti, která je pro potřeby k zajištění úvěru nemovitou zástavbou, typickou pro zajištění hypotečního úvěru.

V případě tržního oceňování není zákonem stanovený žádný režim ani postup pro odhadce, který nemovitost oceňuje. Odhadce by měl postupovat dle svých morálních zásad, a dle obecně uznávané teorie. V případě, že se jedná o oceňování pro banku, musí samozřejmě dle metodiky banky, pro kterou ocenění zpracovává. V současnosti se oceňuje dle tří základních přístupů k oceňování nemovitostí:

- výnosový přístup,
- nákladový přístup,
- porovnávací přístup.

⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 31. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 173, str. 33.

Tyto přístupy nemůžeme vnímat jako dané mechanické postupy, které určitým způsobem naplníme a tím nám vznikne výsledná stanovená hodnota nemovitosti, jako u administrativního oceňování. Stanovené přístupy a jejich metody jsou pouze cesty, dle kterých výsledné hodnoty oceňovatel posoudí a na jejich základě stanoví odhadovanou tržní hodnotu.⁸

2.2.1 Výnosová metoda

Cena stanovená výnosovou metodou neboli výnosová hodnota spočívá v tom, že přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Jedná se tedy o nemovitost, která má přinášet výnos. Výpočet této ceny se provádí zpětně, kdy se sečtou všechny předpokládané čisté budoucí výnosy z pronájmu nemovitosti.

Z důvodu, že se jedná o čisté budoucí výnosy, musí být tyto výnosy odúročeny na současnou hodnotu, tedy na částku, kterou uložíme dnes, aby se mohl předpokládaný výnos v budoucnu vyplatit. Pro výpočet výnosové metody můžeme použít tři typy výpočtu v závislosti na délce pronájmu:

- výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem neboli věčná renta,
- výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem neboli dočasná renta,
- výpočet výnosové hodnoty pomocí metody diskontovaných peněžních toků.⁹

Prvním typem je výpočet **výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem** je realizován za předpokladu, že vlastník bude realizovat výnos z majetku po nekonečně dlouhou dobu, tento výnos také jinak nazýváme věčná renta. Pro výpočet výnosové hodnoty se zajištěným nekonečným výnosem použijeme vzorec 2.14:

$$VH = \frac{\text{zisk z nemovitosti}}{\text{míra kapitalizace}} \times 100, \quad (2.14)$$

tento vztah bude platit pouze v případě:

- že výnosy jsou po celou dobu konstantní,

⁸ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 71.

⁹ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87212-77-9, str. 56.

- nebo v případě, že předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá¹⁰

Druhým typem je výpočet **výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem**, tento typ je založen na předpokladu, že vlastník bude realizovat výnos z dané věci pouze po určitou dobu, majetek může po uplynutí doby zaniknout nebo ho majitel může prodat, v případě zániku věci se výpočet výnosové hodnoty provádí vzorcem 2.15:

$$VH = \check{C}V \times \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right], \quad (2.15)$$

kde:

VH.....výnosová hodnota,

ČV.....čistý výnos,

i.....úroková míra setinná,

n.....zbývající doba životnosti staveb.

V případě, že majitel má v plánu majetek po uplynutí doby prodat, tak se výpočet výnosové metody provádí vzorcem 2.16:

$$VH = \check{C}V \times \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right] + \frac{R}{(1+i)^n}, \quad (2.16)$$

kde:

VH.....výnosová hodnota,

ČV.....čistý výnos,

i.....úroková míra setinná,

n.....zbývající doba životnosti staveb,

R.....předpokládaná prodejní cena věci v roce n.¹¹

Posledním třetím typem je výpočet **výnosové hodnoty pomocí metody diskontovaných peněžních toků**, tento typ výpočtu je modifikací výpočtu podle dvou předchozích metod. Místo výnosů a nákladů dané věci použijeme v základu výpočtu výnosové

¹⁰ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7, str. 74.

¹¹ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7, str. 81.

hodnoty příjmy a výdaje, které nám plynou z dané věci. Po uplynutí období se předpokládá prodej dané věci, kde minimální délka období je doporučována na 8–12 let. Výpočet potom provádíme pomocí následujícího vzorce 2.17:

$$VH = \left[\sum \frac{\check{C}T_t}{(1+i)^{t-1}} \right] + ZC_n, \quad (2.17)$$

kde:

VH.....výnosová hodnota,

ČT.....čistý peněžní tok v roce t,

i.....úroková míra setinná,

n.....počet období ve kterých je čistý peněžní tok a následující prodej realizován,

ZC....zůstatková cena za kterou je majetek prodán v roce n.¹²

2.2.2 Nákladová metoda

Cenu nové stavby nákladovou metodou neboli reprodukční cenu, můžeme zjistit pomocí různých přesných metod, u kterých platí, že čím jsou přesnější, tím jsou také pracnější a nákladnější. Tyto metody jsou:

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočet ceny.

Individuální cenová kalkulace

Individuální cenová kalkulace je nejpodrobnější, nejpresnější a také nejpracnější metoda, kterou můžeme rozlišovat jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry stavby. Výsledný objem, který se se počítá pro každý druh a provedení se potom násobí jednotkou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Poté součtem, kde po připočtení příslušných přírážek, které jsou podle pravidel pro stanovení cen stavebních prací, obdržíme reprodukční cenu.

Metodu můžeme použít také v případě, kdy přesně známe jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení, což znamená prakticky jen u staveb, které jsou nově vybudovány, tedy u

¹² DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7, str. 85

takových, u kterých je k dispozici podrobná stavebně technická dokumentace, kde jsou uvedené použité stavební hmoty i u konstrukcí zakrytých, musí však dokumentace souhlasit se skutečností.¹³

U individuální cenové kalkulace se jedná o nákladově orientovanou tvorbu cen, která umožňuje stanovení jednotkové ceny. Náklady na jednotlivé položky rozdělujeme na dvě hlavní skupiny, první skupinou jsou přímé náklady, které jsou zjištěitelné přímo na danou položku se souvisejícím objemem. Druhou skupinou jsou náklady nepřímé, které nelze vyčíslit na konkrétní položku a mají společný nebo související charakter. Přímé i nepřímé náklady můžeme potom dále členit a sestavovat do kalkulačních vzorců. Tyto náklady společně se ziskem nám dávají cenu, nesmíme však zapomenout připočíst daň z přidané hodnoty, je-li zhotovitel stavby jejím plátcem.¹⁴

Podrobný položkový rozpočet

U metody podrobný položkový rozpočet rozlišujeme jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledný objem, který máme pro každý druh i provedení poté násobíme jednotkovou cenou, kterou zjistíme v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Po připočtení příslušných přírůbků, které jsou podle pravidel pro stanovení ceny stavebních prací se součtem obdrží reprodukční cena.

Tuto metodu obdobně jako u předchozí metody používáme v případech, kdy se jedná o stavby nově vybudované. Ceníkové položky můžeme zjistit například z podkladů v knižní nebo programové podobě řadou organizací. Většinou se jedná o ocenění, které je podrobné pro stanovení přesné ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních prací nebo jednotlivých druhů stavebních materiálů. Celkové náklady se poté utřídí do jednotlivých celků neboli hlav, které je doporučeno a jedná se zejména o stanovení ceny z pohledu dodavatele a investora. Jednotlivé celky potom představují ucelené skupiny nákladů, které souvisejí s pořízením stavby.¹⁵

¹³ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2, str. 86.

¹⁴ SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. Modern Methods of Valuation. New York: Routledge, 2013, 516 s. ISBN 978-0-08-097116-2.

¹⁵ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2, str.88.

Metody agregovaných položek

Metoda agregovaných položek nám představuje sdružení několika rozpočtových položek do jedné, kdy se nám sloučí položky stavebních prací tak, že vytvoří ucelenou konstrukci. Tento systém nám představuje rychlé a poměrně přesné ocenění.

Propočet ceny

Propočet ceny se počítá pomocí technicko – hospodářských ukazatelů (THU), toto ocenění je jedno z jednodušších, je však méně přesné, což ale u odhadu většinou nevádí a pro něho je to dostatečné. Principem této metody je, že se musí zjistit výměra celé stavby, tedy obestavěný prostor, zastavěná plocha, délka, hloubka pro případ, že je součástí nemovitosti studna a také výška, která zohledňuje i komíny. Jednotkovou cenu poté nejčastěji zjistíme, když srovnáme stavbu s již realizovanou stavbou a jejími cenami, za které byly provedeny.

Při porovnávání objektů musí dojít k několika úpravám, protože oceňované objekty nebývají obvykle identický se srovnatelným objektem, u kterého je známá jednotková cena. Musíme tedy zjistit cenu, dle upraveného vzorce 2.18:

$$JCO = JCS \times I \times KB \times KZP \times KV \times \frac{(100 + VRN)}{100}, \quad (2.18)$$

kde:

JCO.....jednotková cena oceňovaného objektu,

JCS.....jednotková cena srovnatelného objektu,

I.....index přepočtu cenových úrovní,

KB.....koeficient vlivu vybavení stavby,

KZP.....koeficient vlivu zastavěné plochy,

KV.....koeficient vlivu výšky podlaží,

VRN.....vedlejší rozpočtové náklady, vliv umístění staveniště v %.¹⁶

¹⁶ Oceňování majetku A. *Metody oceňování majetku*. [2005]. [online]. [cit. 2019-07-01]. Dostupné z: <https://trznice.cz/att/OCMA.pdf>

2.2.3 Porovnávací metoda

Tuto metodu můžeme nazývat srovnávací, porovnávací nebo také komparativní. Oceňováno pomocí porovnávací metody provádíme s předmětem, který je stejný nebo obdobný a jeho cena byla sjednána při jeho prodeji. Oceňování provádíme na základě několika hledisek:

- Druhu a účelu věci,
- Koncepce a technických parametrů,
- Materiálu,
- Kvality provedení,
- Technického stavu, jako je opotřebení, stav údržby a vady,
- Opravitelnosti,
- U nemovitostí se zohledňuje i obec ve které nemovitost leží, jeho umístění v obci, velikost, využitelnost, technický stav, příslušenství, možnosti rozšíření apod.

Ceny nemovitosti se hodně odvíjí od polohy, kde se nemovitost nachází. Závislost polohy na ceně se musí vždy zohlednit a musíme porovnávat nemovitosti, které jsou ve stejných nebo alespoň podobných polohách. Podobnost u nemovitostí se bude velmi těžko odhadovat, velmi blízká podobnost bude pouze u bytů, které jsou stejné kategorie a stejné velikosti.¹⁷

U rodinných domů se budou často lišit velikostí, vybavení, kde každý rodinný dům nemusí mít garáž, podsklepení, bude mít jinak velký pozemek a zahradu a také se budou odlišovat v tom, zda se jedná o rodinný dům volně stojící nebo řadový. Vliv na cenu bude mít také jeho technický stav, kdy nový dům bude mít zpravidla vyšší cenu než dům stejný opotřeбенý, který vyžaduje údržbu a případně opravy, které jsou většího rozsahu. Musíme tedy v případě porovnávací metody brát ohled na to, jak moc jsou porovnávané nemovitosti stejné a jejich odlišnosti potom vyjádřit v ceně.

Porovnávací metoda je všeobecně považována za nejlepší metodu pro určení obecné ceny nemovitosti. Rozlišujeme různé metody a techniky, kdy chceme odvodit hodnotu nemovitosti, nejčastěji se však používají následující metody:

- Metoda porovnávání odbornou rozvahou,
- Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti,
- Metoda přímého porovnávání,

¹⁷ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 353.

- Metoda nepřímého porovnání.

První metodou je **metoda porovnávání odbornou rozvahou**, tento způsob porovnávání je jeden z nejjednodušších způsobů, kdy chceme zjistit porovnávací hodnotu, zároveň je však velice nepřesný pro ocenění nemovitosti. Tento způsob metody můžeme znázornit vzorcem 2.19:

$$PH = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n PC_i, \quad (2.19)$$

Tato metoda je využitelná pro oceňování nemovitosti pouze v případě, že chceme oceňovat statky, které jsou si velice podobné, jako například bytové jednotky v panelovém domě.

Druhým typem metody je **metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti**, tato metoda je používána odhadci, kteří zjišťují tržní hodnotu, u této metody je však předpoklad, že znalec má vytvořený seznam nemovitostí, u kterých zná ceny, za které byly tyto nemovitosti prodány, zároveň musí mít určeny i časové ceny daných nemovitostí. Pro výpočet porovnávací hodnoty musíme postupovat podle dvou kroků. První si zjistíme koeficient prodejnosti podle následujícího vzorce 2.20:

$$Kp = \frac{\frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n C_{pi}}{\frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n C_{ci}}, \quad (2.20)$$

kde:

Kp.....koeficient prodejnosti,

n.....časový interval,

C_{pi}....průměrná cena prodejní.,

C_{ci}....průměrná cena časová.¹⁸

Po zjištění koeficientu prodejnosti si vypočítáme výpočet porovnávací hodnoty pomocí následujícího vzorce 2.21:

$$PH = Cc \times Kp, \quad (2.21)$$

kde:

PH....porovnávací hodnota,

¹⁸ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 375.

Cc....časová cena,

Kp....koeficient prodejnosti.

Třetí nejčastěji používanou metodou je **metoda přímého porovnání**, u které princip je v hledání hodnoty oceňované nemovitosti, která se porovnává s realizovanými cenami obdobných nemovitostí. U každé nemovitosti, kterou chceme srovnávat však musíme provést přímý přepočítání hodnoty, který je podle konkrétního kvalitativního a kvantitativního vztahu k oceňované nemovitosti.

Problémem je však objektivní přepočítání hodnoty, ve které by byly započítány odlišnosti, proto tyto odlišnosti můžeme zohledňovat dvěma způsoby:

Prvním způsobem je *přímé přičítání nebo odečítání částky formou přírážek nebo srážek podle odlišnosti jednotlivých položek*, tuto metodu můžeme znázornit k pomoci následujícího vzorce 2.22:

$$PH = \frac{(CA \pm \sum_{i=1} A_i) \times (CB \pm \sum_{i=1} B_i) \times (CX \pm \sum_{i=1} X_i) \times \dots}{V_1 + V_2 + \dots + V_Z}, \quad (2.22)$$

kde:

CA, CB, CX.....cena nemovitosti A, B, X,

PSA_i, PSB_i, PSX_i....srážky nebo přírážky k prodejní ceně nemovitosti A, B, X,

V₁, V₂, V_Z.....váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí.¹⁹

V tomto případě budeme používat přičítání nebo odečítání v závislosti na tom, jestli se jedná o pozitivní odlišnosti nebo negativní odlišnosti. Pokud by se jednalo o pozitivní odlišnost, budeme provádět srážku, protože srovnávaná nemovitost je lepší než oceňovaná nemovitost. Pokud by naopak se jednalo o negativní odlišnosti, zohlednění se bude provádět přírážkou, protože naopak srovnávaná nemovitost bude horší než oceňovaná nemovitost.

Druhý způsob je *pomocí koeficientů a na základě jejich multiplikačního efektu*, v tomto způsobu oceňované nemovitosti srovnáváme přímo se srovnávacími nemovitostmi za pomoci koeficientů odlišnosti a indexu odlišnosti. Koeficient odlišnosti nám potom udává jednotlivé položky, ve kterých se srovnávací nemovitost s oceňovanou nemovitostí odlišují,

¹⁹ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 354.

index odlišnosti je potom jejich součin. Porovnávací hodnotu potom získáme jako průměr z upravených cen pomocí následujících vzorců 2.23, 2.24 a 2.25:

$$PH = \frac{\sum TCS_i}{n}, \quad (2.23)$$

$$ITCS_i = \frac{TCS_i}{IS_i}, \quad (2.24)$$

$$IS_i = 1 \times 2 \times 3 \dots kn, \quad (2.25)$$

kde:

PH.....porovnávací hodnota,

ITC....indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti,

Is.....index odlišnosti,

n.....počet srovnávacích nemovitostí,

TC.....tržní cena srovnávací nemovitosti,

k.....koeficienty odlišnosti.

Koeficienty by se měly pohybovat v rozmezí od 0,5 do 1,5, kdy čím více bude použitých hodnotících znaků, tím více se budou jejich hodnoty blížit 1, v opačném případě by pak mohli dospět k nereálným výsledkům. Tato metoda je vhodná pro jednoúčelové srovnání jedné oceňované nemovitosti s vybraným souborem nemovitostí srovnávacích. Pokud bychom chtěli dostupný soubor srovnávacích nemovitostí využívat častěji, měli bychom se spíše zaměřit na použití metody nepřímého porovnání.

Čtvrtá nejčastěji používaná metoda je **metoda nepřímého porovnávání**, která je modifikací metody přímého porovnání. Tato metoda je založena na skutečnosti, že z dostupných informací vypočítá standardní cenu za jednotku výměry, kterou pak dále využije při konkrétním srovnání, tuto databázi, kde máme srovnávací nemovitosti však musíme průběžně aktualizovat. Porovnávací hodnotu nepřímou porovnávací metodou vypočteme podle následujících vzorců 2.26, 2.27, 2.28, 2.29 a 2.30:

$$PHJ_0 = STJC \times \quad (2.26)$$

$$I_0 = 1_0 \times 2I_0 \times 3_0 \dots kn_0, \quad (2.27)$$

$$SJTC = \frac{\sum TCS_i}{n}, \quad (2.28)$$

$$IJTCs_i = \frac{JTC_i}{Is_i}, \quad (2.29)$$

$$Is_i = 1 \times 2 \times 3 \dots kn, \quad (2.30)$$

kde:

PHJ₀....jednotková porovnávací hodnota oceňované nemovitosti,

I₀.....index odlišnosti oceňované nemovitosti,

SJTC...standardní tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti,

Is.....index odlišnosti,

n.....počet srovnávacích nemovitostí,

IJTC....indexovaná tržní jednotková cena srovnávací nemovitosti,

k.....koeficienty odlišnosti.²⁰

²⁰ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 354.

3 Administrativní a tržní ocenění vybrané nemovitosti

Kapitola třetí je zaměřena na administrativní a tržní ocenění vybrané nemovitosti. Pro účely této práce byl vybrán jednotný soubor nemovitostí, jedná se o rodinný dům s číslem popisným 1034, který se nachází na zastavěném pozemku s číslem parcelním 1661/31 v katastrálním území města Odry. Nejprve bude ocenění provedeno pomocí administrativní metody, která se řídí zákonem č. 151/1992 Sb. o oceňování majetku v souladu s vyhláškou č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku. Poté bude ocenění provedeno pomocí tržního principu, prostřednictvím porovnávací a výnosové metody.

3.1 Místopis

Nemovitost, kterou budeme oceňovat se nachází ve městě Odry, jedná se o obec se statutem města a pověřeným úřadem se správním obvodem s rozšířenou působností. Město leží na jižním okraji Moravskoslezského kraje, v údolí řeky Odry a na úpatí Oderských vrchů a v současné době má 7 227 obyvatel. Centrum města bylo v roce 1992 prohlášeno za městskou památkovou zónu, nejvýznamnější památkou je kostel sv. Bartoloměje s nově rekonstruovanými varhanami. Tradicí na území města bylo v minulosti dobývání olova a stříbra, výroba vlněného zboží a soukenictví, nejrozšířenějším průmyslovým odvětvím je nyní gumárenský průmysl.

Město Odry má celkem 9 místních částí a 8 katastrů s katastrální výměrou celkem 7408 ha. Město má kulturní dům, sportovní halu, tenisové kurty, letní koupaliště, je zde umístěna nemocnice, pošta, policie, školy základní, střední a učiliště, základní síť obchodů a služeb, supermarket, restaurace, hotel a dvě čerpací stanice pohonných hmot.

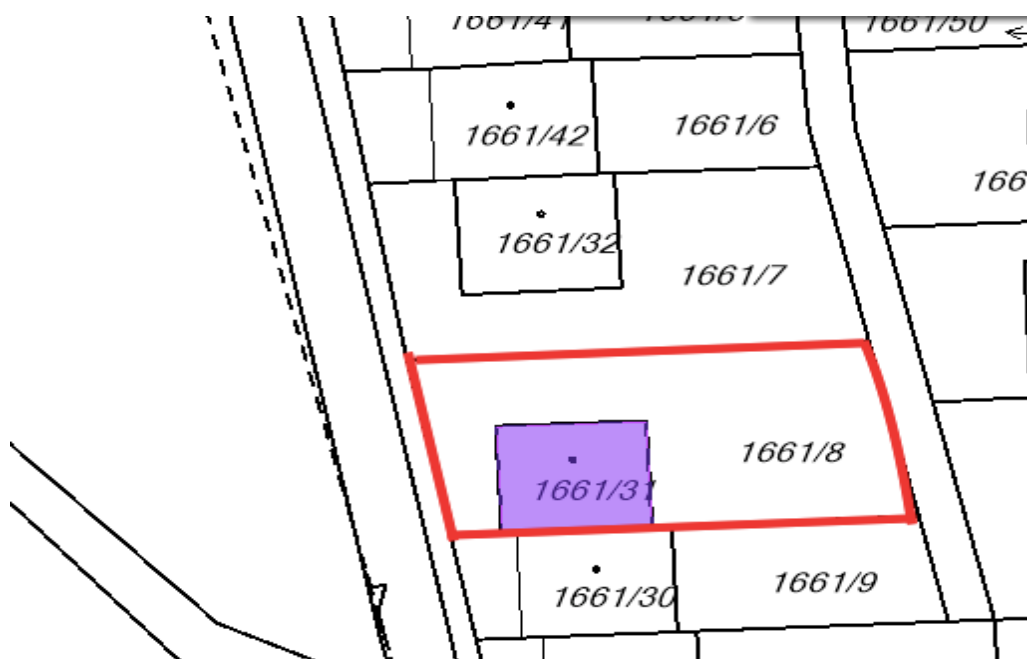
Město včetně centra protíná silnice II. třídy č. II/647 z Hranic do Bílovce a Ostravy, na ní navazuje křižovatkou na pokraji obce silnice II. třídy II/441 směr Potštát a Olomouc a v sousedních Jakubčovicích nad Odrou silnice II. třídy II/442 směr Vítkov a Horní Benešov. Na jižním okraji pokračuje silnice III. třídy směr Nový Jičín přes Suchdol nad Odrou s nájezdem na dálnici D1 z Lipníku nad Bečvou do Ostravy v obci Mankovice, vzdáleným 5 km od okraje města. Odrami prochází železniční trať ČD č. 276, která vede ze Suchdolu nad Odrou do Vítkova a Budišova nad Budišovkou. Obec má pravidelné autobusové spojení s okolními městy a obcemi, Ostravou, Novým Jičínem a dálkovými linkami s dalšími městy kraje a ČR.

V centrální části Oder jsou veškeré inženýrské sítě a komunikace. Ulice Větrná s oceňovanými pozemky a domem s číslem popisným 1034 je umístěna ve svažitém a vyvýšeném terénu nad centrem města a železniční tratí z Oder do Vítkova na úpatí Pohořského kopce, na okraji novější zástavby řadových domů. Příjezd po obecní asfaltové komunikaci, která je vzdálená od centra města asi 0,5 km. Jedná se o atraktivní a klidnou lokalitu na okraji centrální části města mimo záplavovou zónu a poblíž silnice III. třídy, která vede z Oder na Pohoř.

3.2 Popis objektu

V této kapitole budeme oceňovat jednotný soubor nemovitostí, jedná se o rodinný dům s číslem popisným 1034, který se nachází na zastavěném pozemku s číslem parcelním 1661/31 v katastrálním území města Odry. Tento rodinný dům byl postaven v roce 1990, prošel však celkovou rekonstrukcí a nachází v lokalitě hromadné zástavby rodinných domů na terénní vyvýšenině nad centrem města. Přístupný je po místní zpevněné komunikaci, která přísluší městu Odry.

Obrázek 3.1 Katastrální mapa – detail rodinného domu



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz, vlastní zpracování, 2020

Jedná se o koncový řadový rodinný dům s jedním podzemním, jedním nadzemním podlažím a podkrovím. K dispozici domu jsou veškeré sítě mimo plynu, kanalizace je svedena do městské sítě, vodovod a elektro přípojka NN na venkovní rozvody. V domě můžeme nalézt

jednu bytovou jednotku ve velikosti 5 + 1. V přízemí domu se nachází vstupní hala, kterou projdeme do místnosti se schodištěm do patra, dále se zde nachází prádelna, garáž a místnost, kterou se prochází na zahradu. V 2. NP můžeme nalézt kuchyň, obývací pokoj, společně s další místností, která slouží pro odpočinek, přes kterou se lze také dostat na zahradu a dále koupelna kombinovaná s WC. V podkroví se rovněž nachází koupelna s WC, pracovna, ložnice a dětský pokoj.

Konstrukce domu pórobetonová s šířkou obvodových zdí tloušťky 450 mm, střecha sedlová, kde byla v roce 2018 nově měněna plechová falcovaná krytina, krov dřevěný. Okna jsou nově vyměněna za plastové a zároveň se zde nachází tři francouzská okna. Bylo provedeno vnější zateplení kontaktním polystyrenem v tloušťce 100 mm, včetně provedení povrchové úpravy ze silikátové omítky.

V přízemí a v 2.NP je položena keramická dlažba, pouze v podkroví je betonová podlaha, na které se nachází vinylový obklad. V 2. NP se nachází také krb, který je propojen s dětským pokoj v podkroví. Obě koupelny v domě jsou vybaveny umyvadlem, sprchovým koutem a splachovacím WC, pouze koupelna v 2.NP je navíc vybavena vanou. Koupelny s WC jsou obloženy keramickým obkladem, kde podlahy rovněž tvoří keramická dlažba. Schodiště je kovové s dřevěnými nášlapy. Vnitřní dveře jsou různých typů, nachází se zde celé dřevěné, kombinace dřeva a skla a také celoprosklené. Cely objekt je vytápěn podlahovým topením, které je napojeno na tepelné čerpadlo. Pro ohřev teplé užitkové vody je v kotelně nainstalován zásobníkový ohřívač, kombinovaný pro ohřev elektrickým proudem.

Pozemky, které jsou součástí domu a které budeme také oceňovat se nachází na parcele číslo 1661/38. Jedná o zastavěnou plochu a nádvoří o výměře 85 m², která je zastavěná rodinným domem. Dále potom parcelu číslo 1661/8, která je v katastrální mapě označená jako ostatní plocha, o výměře 348 m², kolem rodinného domu, užívanou jako zahradu. Na tomto pozemku se nachází i ovocné stromy, které budou v průběhu oceňování také zohledněny.

Obr. 3.2 Fotografie oceňované nemovitosti



Zdroj: vlastní zpracování, 2020

3.3 Administrativní ocenění nemovitosti

V této podkapitole budeme oceňovat rodinný dům včetně příslušenství administrativní cenou ocenění, dle cenového předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. o změně pozdějších novelizací.

3.3.1 Zastavěná plocha a nádvoří §3 a §4

Pozemek, na kterém se nachází postavený rodinný dům s garáží je v katastru nemovitosti pod parcelním číslem 1661/31 evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Tento pozemek budeme oceňovat podle §3 a §4 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 ve znění pozdějších předpisů a novel za pomoci vzorce 3.1:

$$AC = ZCU \times \text{výměra}, \quad (3.1)$$

kde:

AC.....administrativní cena pozemku,

ZCU.....základní cena upravená v Kč za m², získaná dle vzorce 3.2.

$$ZCU = ZC \times I \quad (3.2)$$

kde:

ZC.....základní cena pozemku, zjištěná v příloze č. 2, vypočtena dle vzorce 3.3,

I.....index cenového porovnání, který zjistíme dle vzorce 3.4.

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6, \quad (3.3)$$

kde:

ZC.....základní cenu pozemku v Kč/m²,

ZC_v.....základní cenu uvedenou v tabulce č.1 přílohy č. 2,

O₁₋₆.....hodnoty kvalitativního pásma dle tabulky č. 2 přílohy č. 2.

$$I = I_T \times I_O \times I_P, \quad (3.4)$$

kde:

I_T.....index trhu určený dle přílohy č.3 tabulky č.1,

I_O.....index omezujících vlivů,

I_P.....index polohy.

Určení hodnoty kvantitativních pásem O₁₋₆, které upravují základní ceny stavebních pozemků pro obce, které nejsou vyjmenované v tabulce č. 1.

Tabulka 3.1 Hodnoty kvantitativních pásem O₁₋₆

Označení	Název znaku	Hodnota
O ₁	Obec nad 5000 obyvatel	0,95
O ₂	Ostatní obce	0,70
O ₃	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
O ₄	Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O ₅	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
O ₆	Komplexní vybavenost	1,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Index polohy a index trhu, který potřebujeme pro výpočet indexu cenového porovnání máme vypočtený výše, kdy jsme administrativním způsobem oceňovali nemovitost, proto nám pro výpočet chybí určit pouze index omezujících vlivů, který si určíme dle přílohy č. 3 tabulky č. 2.

Tabulka 3.2 Index omezujících vlivů pozemku

P_i	Název	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu nad 15 %, ostatní orientace	-0,01
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněná území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Pro výpočet indexu omezujících vlivů pozemků použijeme vzorec 3.5:

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i, \quad (3.5)$$

$$I_o = 1 - 0,01 = 0,99$$

Index omezujících vlivů pozemků je 0,99

Když máme všechny hodnoty zajištěné vypočítáme si základní cenu a celkovou cenu zastavěné plochy.

Tabulka 3.3 Ocenění zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena (ZC_v)	641 Kč/m ²
Základní cena	= 641 x 0,95 x 0,7 x 1 x 1 x 0,95 x 1 = 404,95 Kč

Index trhu (I_T)	x 1,00
Index polohy (I_P)	x 0,98
Index omezujících vlivů (I_O)	x 0,99
Základní cena upravená (ZCU)	= 392,88 Kč
Výměra	x 85 m ²
Celková cena zastavěné plochy	= 33 394,8 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Výsledná cena zastavěné plochy pomocí porovnávací metody administrativního ocenění je po zaokrouhlení 33 394,8 Kč.

3.3.2 Pozemky zahrad a ostatní plochy §3 a §4

Pozemek s parcelním číslem 1661/8 s výměrou 348 m² je v katastru nemovitosti evidován jako ostatní plocha a společně s rodinný domem a parcelou číslo 1661/31 tvoří jednotný funkční celek, proto bude oceňován podle § 3 a § 4 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 ve znění pozdějších předpisů a novel, obdobně jako zastavěná plocha a nádvoří. Tato zahrada se nachází v mírnějším svahu, kdy přístup k ní je po zpevněné komunikaci, budeme tedy vycházet z údajů výše, kde jsme vypočítávali indexy pro zastavěnou plochu a nádvoří.

Tabulka 3.4 Ocenění pozemku zahrad a ostatních ploch

Základní cena (ZC_v)	641 Kč/m ²
Základní cena	= 404,95 Kč
Index trhu (I_T)	x 1,00
Index polohy (I_P)	x 0,98
Index omezujících vlivů (I_O)	x 0,99
Základní cena upravená (ZCU)	= 392,88 Kč

Výměra	x 348 m ²
Celková cena zastavěné plochy	= 136 722,24 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Výsledná cena pozemků a zahrad je pomocí porovnávací metody administrativního ocenění je po zaokrouhlení 136 722,24 Kč.

3.3.3 Rodinný dům §34 a §35

Rodinný dům s číslem popisným 1034 leží na parcele číslo 1661/31 ke kterému patří zahrada s číslem parcely 1661/8. Konkrétně budeme nemovitost oceňovat porovnávacím způsobem podle §34 a §35 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 ve znění pozdějších předpisů a novel, který se používá u nemovitostí, které mají obestavěný prostor do 1 100 m³ včetně.

Velikost obestavěného prostoru nám znázorňuje tabulka 3.5., který budeme dosazovat do vzorce pro výpočet ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem. Pro výpočet ceny stavby použijeme následující vzorec 3.6:

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P, \quad (3.6)$$

kde:

CS_P.....cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP.....obestavěný prostor v m³,

ZCU....základní cena upravená o stavby v Kč za m³,

I_T.....index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P.....index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Tabulka 3.5 Obestavěný prostor nemovitosti

Podlaží	Výška	Délka	šířka	Obestavěný prostor v m ³
1. PP	2,20	10,7	8,5	200,09 m ³
1. NP	2,35	10,7	8,5	213,73 m ³
Podkroví	2,35	10,7	8,5	213,73 m ³

Střešní část	1,40	10,7	8,5/2	63,66 m ³
Obestavěný prostor celkem v m³				691,21 m³

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Další hodnotu, kterou pro výpočet ceny stavby budeme muset zjistit je základní cena upravená (ZCU), kterou zjistíme dle vzorce 3.7:

$$ZCU = ZC \times I_v, \quad (3.7)$$

kde:

ZCU.....základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC.....základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_v.....index konstrukce a vybavení.

Základní cenu za m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku zjistíme ve výše zmiňované vyhlášce č. 441/2013 Sb. v příloze č. 24, tabulka č. 1. Město Odry spadá pod Moravskoslezský kraj, který má v současné době 7 227 obyvatel, cena za m³ pro tuto obec činí 1929 Kč.

Index konstrukce a vybavení následně zjistíme rovněž dle přílohy č. 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a novel, ale pro změnu budeme využívat tabulku č. 2. Tato tabulka zohledňuje konstrukce a vybavení rodinných domů, rekreačních chalup a domků, kde bere v úvahu hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty. Konkrétní výpočet pro naši oceňovanou nemovitost můžeme vidět shrnutý níže v tabulce č. 3.6.

Tabulka 3.6. Index konstrukce a vybavení

V_i	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
0	Typ stavby	Podsklepený – se šikmou nebo strmou střechou	C
1	Druh stavby	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00

3	Tloušťka obvodových stěn	45 cm	0,00
4	Podlažnost	Hodnota větší než 2	0,02
5	Napojení na síť	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6	Způsob vytápění stavby	Ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. Vytápění)	0,06
7	Základní příslušenství v RD	Úplné nadstandard nebo více zákl. přísl. stand. proved., popřípadě prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství v RD	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné plochy nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně – technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

*kategorie stavby: 6 let po celkové rekonstrukci, položka č. 13 se násobí koeficientem s , který získáme následujícími vzorci 3.8 a 3.9:

$$s = 1 - 0,005 \times y, \quad (3.8)$$

$$s = 1 - 0,005 \times 21 = 0,895$$

$$V_{13} = 1 \times s, \quad (3.9)$$

$$V_{13} = 1 \times 0,895 = 0,895$$

Index konstrukce a vybavení následně vypočítáme podle vzorce 3.10:

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}, \quad (3.10)$$

$$I_V = (1 + 0,12) \times 0,895 = 1,0024$$

Index konstrukce a vybavení je 1,0024

Dalším koeficientem pro výpočet ceny stavby, který musíme získat je index trhu, který získáme v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a novel, kterou najdeme v příloze č. 3, tabulka č. 1. Tato tabulka zohledňuje hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty, níže v tabulce číslo 3.7. můžeme najít výpočet indexu trhu pro námi oceňovanou nemovitost.

Tabulka 3.7. Index trhu I_T

P_i	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	Stejný vlastník pozemku	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivů	0,00
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7. – 9.	Význam obce, poloha obce a občanská vybavenost	Stavba je součástí pozemku	1,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Pro výpočet indexu trhu použijeme následující vzorec 3.11:

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i),$$

(3.11)

$$I_T = 1 \times 1 \times (1 + 0,00) = 1,00$$

Index trhu je 1,00.

Posledním koeficient, který potřebujeme získat, abychom získali cenu nemovitosti je index polohy, ten získáme rovněž z vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisu a novel. V příloze č. 3, tabulka č. 4, která nám znázorňuje index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby garáží, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje, pro inženýrské stavby a pro zemědělství. V tabulce č. 3.4. můžeme najít výpočet indexu polohy pro námi oceňovanou nemovitost.

Tabulka 3.8. Index polohy I_P

P_i	Název znaku	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh a účel stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 m MHD	-0,01

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Pro výpočet indexu polohy použijeme následující vzorec 3.12:

$$I_{P=} P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i), \quad (3.12)$$

$$I_{P=} 1 \times (1 - 0,02) = 0,98$$

Index polohy je 0,98.

Následně si ze získaných hodnot vypočítáme základní cenou upravenou, do které dosadíme základní cenu, kterou jsme získali z přílohy č. 24, tabulky č. 1 a vynásobíme ji indexem konstrukce a vybavení.

$$ZCU = 1929 \times 1,0024 = 1\,933,62 \text{ Kč/m}^3$$

Po výpočtu základní ceny upravené si můžeme vypočítat celkovou cenu rodinného domu, kde základní cenu upravenou vynásobíme indexem trhu, indexem polohy a následně obestavěným prostorem. Výslednou cenu administrativního ocenění porovnávací metodou můžeme vidět znázorněnou níže v tabulce 3.9.

$$CS_P = 691,21 \times 1\,933,62 \times 1,00 \times 0,98 = 1\,309\,813,23 \text{ Kč}$$

Tabulka 3.9. Přehled ocenění rodinného domu

Základní cena	1 929 Kč/m³
Index konstrukce a vybavení	x 1,0024
Základní cena upravená (ZCU)	= 1 933,62 Kč/m³
Index trhu (I _T)	x 1,00
Index polohy (I _P)	x 0,98

Obestavěný prostor (OP)	x 691,21
Celková cena rodinného domu	1 309 813,23 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Výsledná cena rodinného domu pomocí administrativního ocenění porovnávacím způsobem je po zaokrouhlení 1 309 813,23 Kč.

3.3.4 Ovocné dřeviny, vinná réva §46

Na pozemku pod parcelním číslem 1661/8 evidovaný jako zahrada se nachází řada ovocných dřevin, jako je jabloň, třešeň, švestka, meruňka, borůvky, bílý rybíz a také vinná réva. Ocenění ovocných dřevin a vinné révy provedeme dle §46 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 ve znění pozdějších předpisů a novel, pro zjištění cen ovocných dřevin a vinné révy budeme pracovat s přílohou č. 36 část druhá. Souhrn ovocných dřevin a vinné révy, doplněné o množství a ceny nalezneme níže v tabulce 3.10.

Tabulka 3.10 Ocenění ovocných dřevin v Kč

Druh	Věk	Cena/kus	množství	Cena celkem (Kč)
Jabloň	19	1289	1	1289
Třešeň	19	2309	1	2309
Švestka	18	1183	1	1183
Meruňka	15	1653	1	1653
Bílý rybíz	8	61	1	61
Borůvky	1	515	3	1545
Vinná réva	5	300	5	1500
Ovocné dřeviny a vinná réva celkem				7 231 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2019

Celkovou cenu za ovocné dřeviny a vinnou révu jsme vypočítali pomocí administrativního ocenění porovnávacím způsobem je celková cena činí 7 231 Kč.

Administrativní cenu rodinného domu společně s pozemky, zahradou a ovocnými dřevinami nalezneme níže v tabulce 3.11. Tato cena je dána součtem samostatně oceněné vybrané nemovitosti s pozemky a ovocnými dřevinami.

Tabulka 3.11 Administrativní ocenění rodinného domu s pozemky

Zastavená plochy a nádvoří	33 394,8 Kč
Pozemky zahrad a ostatní plochy	136 722,24 Kč
Rodinný dům	1 309 813,23 Kč
Ovocné dřeviny, vinná réva	7 231 Kč
Administrativní cena celkem	1 487 161,27 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Konečná cena rodinného domu administrativním oceněním pomocí porovnávací metody společně se zastavenou plochou, nádvořím a zahradou daná součtem všech oceněných nemovitých věcí činí částku 1 487 161,27 Kč.

3.4 Tržní ocenění nemovitosti

V této kapitole se zaměříme na tržní ocenění vybrané nemovitosti. Oceňovat nemovitost budeme dvěma způsoby, prvním způsobem bude provedeno ocenění na základě porovnávací metody, konkrétně přímého porovnání. Druhým způsobem bude ocenění na základě metody výnosové se zajištěným nekonečným výnosem neboli věčné renty.

3.4.1 Tržní ocenění nemovitosti přímou porovnávací metodou

Porovnávací způsob ocenění je založen na tržním principu a je odrazem aktuální situace na trhu s nemovitostmi, porovnávací cena je tedy zjištěna na základě porovnávání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, které jsou na trhu nabízeny.

Porovnání se musí provést, jak ze stavebně technického hlediska, kde se berou v úvahu například konstrukční systémy, obestavěný prostor, zastavená plocha, počet podlaží apod., tak i z hlediska ekonomického, kde musíme porovnávat fyzické opotřebení, vybavenost,

ekologické zatížení apod. Toto srovnání by se mělo provádět nejméně se třemi podobnými nemovitostmi, společně s jejich inzerovanými cenami, v daném místě a časovém horizontu maximálně 12 měsíců.

Pro účely ocenění vybraného souboru nemovitostí bylo vybráno šest patrových nemovitostí s garáží a zahradou, které se nachází v okrese Nový Jičín a jsou oceňované nemovitosti svými vlastnostmi velmi podobné, viz níže tabulka 3.12.

Tabulka 3.12 Přehled srovnávaných nemovitostí

	<p>Nemovitost č.1: Rodinný dům 7+2, Odry</p> <p>Patrový nepodsklepený RD o dvou samostatných bytových jednotkách 4+1 a 3+1. Dispozice: přízemí – hala, garáž, technické místnosti. 1. NP – kuchyně, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, pokoj se vstupem na terasu, koupelna a WC. 2. NP – kuchyně, obývací pokoj s balkónem, ložnice, dětský pokoj, koupelna a WC. Dům vytápěn kotlem na tuhá paliva, součástí druhé bytové jednotky je krb, možnost také elektrického vytápění. Napojení na obecní vodovod, NN, plyn se nachází na hranici pozemku, odpad je řešen dvoukomorový septikem, který je napojen na kanalizaci. Plocha pozemku je 594 m².</p>
--	---



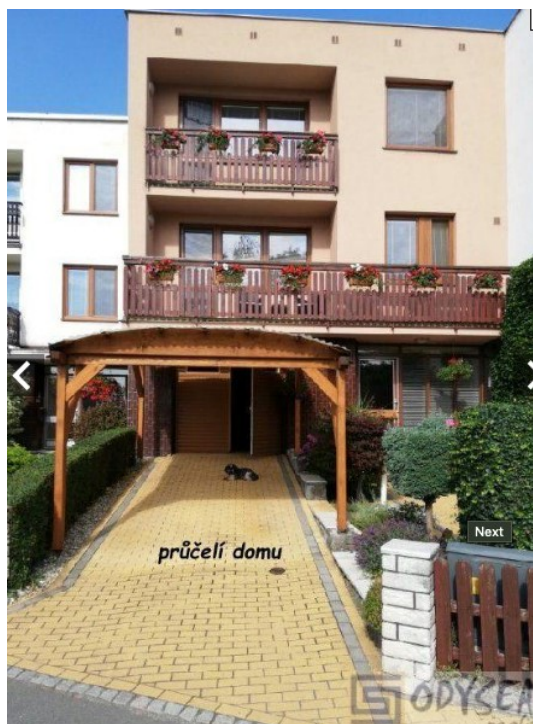
Nemovitost č.2: Rodinný dům 6+1, Odry

Dvoupatrový dům, který je částečně podsklepen. Dispozice: přízemí – kotelna a sklad. 1.NP – prostorné zádveří, 2 pokoje a garáž. 2.NP – kuchyně, jídelna, obývací pokoj s lodžií, ložnice, šatna, dětský pokoj, koupelna a WC. Dům je vytápěn ústředním plynovým topením s možností topení tuhými palivy. Napojení na obecní vodovod a obecní kanalizaci. Plocha pozemku je 730 m².



Nemovitost č.3: Rodinný dům 5+1, Odry

Patrový podsklepený RD. Dispozice – obývací pokoj, kuchyň, jídelna, ložnice, dva pokoje, koupelna a WC. Součástí domu je i garáž. Dům je vytápěn ústředním topením na tuhá paliva, napojení na obecní vodovod a kanalizaci. Dům je celkově zateplen, jsou zde plastová okna a nová střešní krytina. 1. NP je určeno k celkové rekonstrukci. Plocha pozemku je 2 804 m², kde část pozemku lze využít jako další stavební parcelu.



Nemovitost č. 4: Rodinný dům 4+1, Bílovec

Patrový nepodsklepený RD. Dispozice: přízemí – vstupní hala, prádelna, kotelna, WC a garáž. 1. NP – obývací pokoj s lodžii, kuchyň s jídelnou a vstupem do zimní zahrady a WC. 2.NP – dva dětské pokoje, ložnice s lodžii, koupelna a WC. Dům je vytápěn plynovým kotlem nebo zplynovacím kotlem na dřevo a uhlí, k ohřevu vody slouží kamna. Dům je napojen na obecní vodovod a obecní kanalizaci. Plocha pozemku je 328 m².



Nemovitost č. 5: Rodinný dům 5+2, Mankovice

Patrový nepodsklepený RD o dvou samostatných bytových jednotkách 2+1 a 3+1. Dispozice: přízemí – vstupní hala, prádelna, technická místnost, garáž, kotelna a pracovna. 1. NP – kuchyně, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna, WC a venkovní terasa po celé délce domu. 2. NP – kuchyně, obývací pokoj, pokoj, koupelna a WC. Dům je vytápěn ústředním plynovým topením s možností krbových kamen, ohřev vody elektrickým bojlerem i kotlem. Dům je napojen na obecní vodovod a má vlastní studnu. Žumpa s jímkou. Plocha pozemku je 732 m².



Nemovitost č. 6: Rodinný dům 4+1, Odry

Patrový nepodsklepený RD. Dispozice: přízemí – vstupní hala, kuchyně, obývací pokoj, koupelna s WC a garáž. 1. NP – Dva průchozí pokoje. 2. NP – prostorné půdní prostory, které lze upravit na obytné. Dům má sedlovou střechu s krytinou z pálené glazurované tašky a je napojen na veškeré inženýrské sítě - obecní vodovod, NN, plyn a kanalizace. Plocha pozemku je 832 m².

Zdroj: webové inzerce, vlastní zpracování, 2019

Z výše uvedených srovnávacích nemovitostí si vytvoříme databázi, která nám poslouží pro výpočet porovnávací ceny nemovitostí, kterou budeme mít vyobrazenou níže v tabulce 3.13.

Tabulka 3.13 Databáze srovnávaných nemovitostí

Dům	Lokalita	Popis	Užitná plocha	Plocha pozemku	Cena (Kč)
1.	Odry	7+2, cihlový, garáž, okna plastová, po částečné rekonstrukci	216 m ²	594 m ²	3 490 000
2.	Odry	6+1, cihlový, garáž, okna původní	200 m ²	730 m ²	2 850 000
3.	Odry	5+1 cihlový, garáž, okna plastová, po částečné rekonstrukci	193 m ²	2 804 m ²	4 990 000
4.	Bílovec	4+1 cihlový, garáž, okna plastová, po částečné rekonstrukci	150 m ²	328 m ²	3 800 000
5.	Mankovice	5+2 cihlový, garáž, okna plastová, po rekonstrukci	380 m ²	912 m ²	3 480 000
6.	Odry	4+1, cihlový, garáž, okna plastová, po částečné rekonstrukci	203 m ²	832 m ²	2 100 000
Oceňovaný	Odry	5+1, cihlový, garáž, okna plastová, po rekonstrukci	160 m ²	348 m ²	?

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Pomocí koeficientů odlišnosti a indexu odlišnosti jsme provedli výpočet porovnávací hodnoty, kde jsme k jednotlivým hodnoticím znakům neboli ke koeficientům odlišnosti přiřadili koeficient s číselnou hodnotou. Nakonec při vynásobení koeficientů nám vyjde index odlišnosti. Jako hodnotící znaky jsme vybrali lokalitu, dispozice, technický stav, energetická náročnost a velikost pozemku, viz tabulka 3.14.

Pokud se znak u srovnávací nemovitosti nebude lišit od nemovitosti oceňované, bude koeficient rocen 1,00. Pokud bude kvalita nemovitosti nižší, koeficient bude menší než 1,00, bude-li kvalita naopak vyšší, bude hodnota koeficientu větší než 1,00.

Tabulka 3.14 Hodnoty koeficientů K1 – K6

K1 – lokalita	<ul style="list-style-type: none"> - Centrum - Okrajová část obce, žádaná lokalita - Okrajová část obce - Úpadková oblast 	<ul style="list-style-type: none"> - 1,10 - 1,00 - 0,90 - 0,50
K2 – dispozice	<ul style="list-style-type: none"> - 5+1 - kuchyně navíc - místnost navíc/méně 	<ul style="list-style-type: none"> - 1,00 - +/- 0,15 - +/- 0,05
K3 – technický stav	<ul style="list-style-type: none"> - Výborný - Velmi dobrý - Dobrý - Vyžaduje rekonstrukci 	<ul style="list-style-type: none"> - 1,00 - 0,95 - 0,90 - 0,85
K4 – energetická náročnost	<ul style="list-style-type: none"> - Energetická třída A - Energetická třída B - Energetická třída C - Energetická třída D - Energetická třída E - Energetická třída F - Energetická třída G 	<ul style="list-style-type: none"> - 1,00 - 0,95 - 0,90 - 0,85 - 0,80 - 0,75 - 0,70
K5 – velikost pozemku	<ul style="list-style-type: none"> - do 500 m² - 500–1000 m² - 1000–1500 m² - více jak 1500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - 1,00 - 1,05 - 1,10 - 1,50
Index odlišnosti	- $I = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K$	

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Níže v tabulce 3.15 můžeme vidět souhrn všech srovnávaných nemovitostí, společně s jejich cenou, koeficienty i indexem odlišnosti. Pro přesnější ocenění musíme použít koeficient korekce, kdy srovnávanou cenu nemovitosti vynásobíme 0,85, a to z důvodu, že srovnávané nemovitosti, které jsou vyobrazeny v inzerci mají nadsazené své ceny.

Cenu po korekci poté vydělíme indexem odlišnosti, který jsme získali součinem koeficientů odlišnosti a vyjde nám indexovaná cena, kterou zahrneme do našeho průměru.

Indexované ceny všech srovnávaných nemovitostí nakonec sečteme a vydělíme jejich počtem, kdy nám vyjde výsledná cena naší oceňované nemovitosti.

Tabulka 3.15 Výpočet porovnávací hodnoty pomocí koeficientů odlišnosti

	Nabídková cena	Zdroj	KK	Cena po korekci	K1	K2	K3	K4	K5	I	Cena (Kč)
1	3 490 000	Inzerce	0,85	2 966 500	0,90	1,25	0,90	0,70	1,10	0,780	3 803 205
2	2 850 000	Inzerce	0,85	2 422 500	1,00	1,05	0,90	0,70	1,10	0,728	3 327 610
3	4 990 000	Inzerce	0,85	4 241 500	0,90	1,00	0,95	0,70	1,50	0,898	4 723 274
4	3 800 000	Inzerce	0,85	3 230 000	0,90	0,95	0,95	0,95	1,00	0,772	4 183 938
5	3 480 000	Inzerce	0,85	2 958 000	0,90	1,15	1,00	0,95	1,10	1,082	2 733 826
6	2 100 000	Inzerce	0,85	1 785 000	1,00	0,95	0,90	0,75	1,05	0,673	2 652 303
Celkem průměr											3 570 693
minimum											2 652 303
Maximum											4 183 938
Porovnávací hodnota nemovitosti											3 570 693

Zdroj: vlastní zpracování, 2019

Konečná tržní cena, která byla určena metodou přímého porovnání byla stanovena na částku 3 570 693 Kč.

3.4.2 Tržní ocenění nemovitosti výnosovou metodou

V této podkapitole bude odhadnuta tržní cena pomocí výnosové metody, od které se očekává, že přinese trvalý a udržitelný příjem. Výnosová metoda bude zjištěna prostřednictvím věčné renty, která je dána součtem diskontovaných předpokládaných budoucích výnosů z pronájmu nemovitostí.

Z veřejně přístupných zdrojů jsme vybrali obdobné nemovitosti nabízené k pronájmu, které budou sloužit pro účely oceňování výnosovou metodou. V tabulce číslo 3.16 jsme vytvořili databázi pěti rodinných domů, které jsou aktuálně nabízeny k pronájmu. V blízké lokalitě, kde se námi vybraný soubor nemovitostí nachází nebyl nalezen žádný rodinný dům, který by odpovídal našemu oceňovanému. Proto jsme pro tyto účely vybraly velmi podobné rodinné domy se stejnou nebo podobnou mírou kapitalizace, které se vyskytují v Moravskoslezském a Olomouckém kraji.

Tabulka 3.16 Přehled srovnávaných nemovitostí

	<p>Nemovitost č. 1: Rodinný dům 3+kk, Bludovice</p> <p>Nově zrekonstruovaný rodinný dům s novým kuchyňským koutem. Podlahové toplovodní vytápění na plynový kotel. Dům je zateplený, energeticky úsporný.</p> <p>Nájemné: 15 000 Kč/měsíc</p>
	<p>Nemovitost č. 2: Rodinný dům 4+kk, Hať</p> <p>Nově zrekonstruovaný rodinný dům včetně kuchyňského koutu. Nízkoenergetický dům, nová plastová okna. Vytápění bytu je zajištěno automatickým elektrokotlem s termostatem pro regulaci vody v bytě.</p> <p>Nájemné: 15 000 Kč/měsíc</p>
	<p>Nemovitost č. 3: Rodinný dům 4+kk, Ostrava – Poruba</p> <p>Novostavba nízkoenergetického rodinného domu. Dům je částečně vybavený včetně kuchyňské linky. Podlahové vytápění, v obývacím pokoji je možno využít k alternativnímu vytápění krb.</p> <p>Nájemné: 32 000 Kč/měsíc</p>

	<p>Nemovitost č. 4: Rodinný dům 4+kk, Olomouc</p> <p>Novostavba rodinného domu s kompletně vybavenou kuchyní. Obývací pokoj je vybavený klimatizací a krbovými kamny. Dům je vytápěn ústředním plynovým topením.</p> <p>Nájemné: 29 000 Kč/měsíc</p>
	<p>Nemovitost č. 5: Rodinný dům 4+kk, Olomouc</p> <p>Rodinný dům vybaven kuchyňským koutem. Dům je vytápěn ústředním plynovým topením.</p> <p>Nájemné: 15 000 Kč/měsíc</p>

Zdroj: webové inzerce, vlastní zpracování, 2020

Níže v tabulce 3.17 jsme provedli výpočet ceny nájmu za m² rodinného domu, kdy jsme převzali údaje z výše uvedené databáze a zohlednili cenu pomocí koeficientu korekce a koeficientu lokality. Výsledná cena je potom průměrem cen nájemného srovnávaných nemovitostí.

Tabulka 3.17 Výpočet ceny nájmu za m² rodinného domu

Číslo	Nájemné	KK	Cena po korekci	Koef. lokality	Upravená cena	Užitná plocha	Cena nájemného Kč/m ²
1.	15 000	0,85	12 750	1,0	12 750	280	45,54
2.	15 000	0,85	12 750	1,0	12 750	200	63,75
3.	32 000	0,85	27 200	1,1	29 920	150	199,47

4.	29 000	0,85	24 650	1,1	27 115	142	190,95
5.	15 000	0,85	12 750	1,1	14 025	120	116,86
Cena za m2							123,31

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Z tabulky 3.17 jsme zjistili výslednou cenu za m², a to 123,31 Kč. Výměra oceňované nemovitosti je 85 m², kdy měsíční nájemné za rodinný dům činí 10 481 Kč.

Níže v tabulce 3.18 Stanovíme hodnotu kapitalizace za pomoci metody věčné renty. Pro tuto metodu musíme znát roční výnosy za pronájem nemovitosti, roční náklady, které do nemovitosti vkládáme a míru kapitalizace. Míra kapitalizace je ve své podstatě cena za zapůjčení kapitálu a je vyjádřena v procentech. Mezi mírou rizika a mírou výnosu je přímý vztah díky tomu, že čím větší máme výnos, tím nám také vzniká vyšší riziko ztráty vynaložených financí.

Míru kapitalizaci jsme si stanovili ve výši 4,5 % podle přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací. Konečnou hodnotu jsme si poté stanovili podle vzorce 2.14 viz kapitola druhá:

$$VH = \frac{125\,772}{4,5} \times 100 = 2\,794\,933,33$$

Tabulka 3.18 Stanovení výnosové hodnoty metodou věčné renty

Roční výnosy	125 772 Kč
Pojistné	2 500 Kč
Daň z nemovitosti	620 Kč
Opravy a údržba	15 000 Kč
Roční náklady	18 120 Kč
Čistý roční výnos	107 652 Kč
Míra kapitalizace	4,5 %

Výnosová hodnota	2 392 267 Kč
-------------------------	---------------------

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Tržní hodnota nemovitosti stanovená výnosovou metodou se zajištěným nekonečným výnosem neboli věčnou rentou činí 2 392 267 Kč.

4 Srovnání metod oceňování pro daňové účely

V kapitole čtyři jsou srovnány jednotlivé metody, které jsou použité při oceňování vybraného souboru nemovitostí a následně je zhodnocen dopad použitých metod na daň z nabytí nemovitosti. Pro účely této práce byl vybrán rodinný dům ve městě Odry.

Nejprve jsme provedli administrativní ocenění nemovitosti, dle cenového předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. o změně pozdějších novelizací. Poté jsme se zaměřili na tržní ocenění vybrané nemovitosti, a to dvěma způsoby. Jako první způsob jsme vybrali metodu přímého porovnávání a jako druhý způsob jsme zvolili výnosovou metodu se zajištěným nekonečným výnosem neboli věčnou rentou.

4.1 Srovnání použitých metod

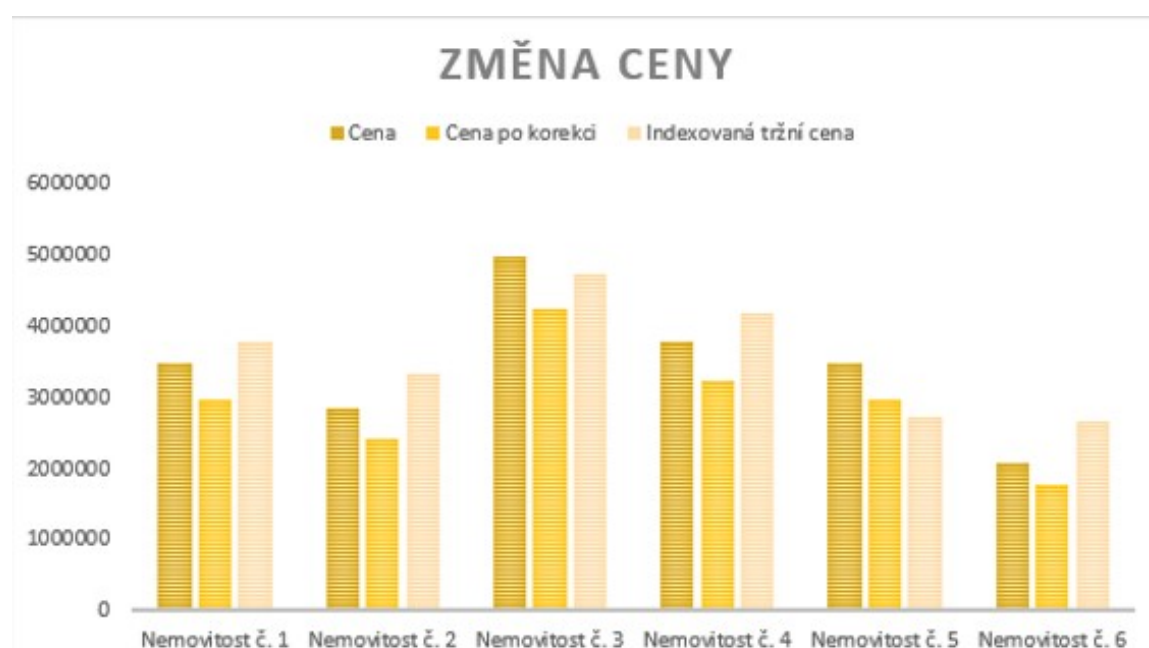
Hlavním cílem této práce bylo ocenění vybraného souboru nemovitostí podle striktně daných postupů, které jsou vymezeny administrativním oceňováním a ocenění téhož souboru nemovitostí dle postupů tržního oceňování.

Administrativní ocenění bylo provedeno na základě cenového předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. o změně pozdějších novelizací. Dle této vyhlášky jsme nemovitost ocenili porovnávacím způsobem, protože obestavěný prostor rodinného domu je do 1 100 m³ včetně. V Ceně administrativního ocenění jsme zahrnuli kromě rodinného domu i ocenění zastavěné plochy a nádvoří, pozemků zahrad a ostatních ploch a také ovocné dřeviny a vinné révy. Konečná celková administrativní cena souboru oceňovaných nemovitostí pomocí porovnávací metody činila částku 1 487 161,27 Kč.

Tržní ocenění bylo provedeno dvěma způsoby, kdy prvním způsob byl pomocí metody přímého porovnání. Tato metoda je jedna z nejpřesnějších při oceňování nemovitostí, protože odráží aktuální situaci na trhu s nemovitostmi. Při použití této metody se porovnávají oceňované nemovitosti s nemovitostmi s obdobnými parametry a se srovnatelnými podmínkami. Při použití této metody by mělo být k dispozici dostatečné množství srovnatelných nemovitostí, pro přesnější určení ceny. Proto při ocenění nemovitosti jsme vybrali šest nemovitostí z internetových stránek realitních kanceláří, které měli obdobné parametry jako námi oceňovaná nemovitost. Jednotlivé nemovitosti jsme porovnali za pomoci indexů odlišnosti, které jsme si předem určili.

Pro porovnání jsme si za index odlišnosti zvolili lokalitu, kde se nemovitost nachází, dispozice, jak je řešena, technický stav, energetická náročnost a velikost pozemku na kterém se nemovitost nachází. Po vynásobení koeficientů nám vyšel index odlišnosti. Ceny porovnávaných nemovitostí jsme museli upravit pomocí koeficientu korekce z důvodu nadsazené prodejní ceny v inzerci. Ovlivněné inzerované ceny jednotlivých nemovitostí můžeme vidět níže v grafu 4.1, který nám znázorňuje změnu ceny na indexovanou tržní cenu. Nakonec jsme cenu po korekci vydělili indexem odlišnosti, kterou jsme poté zahrnuli do průměru pro stanovení konečné ceny. Indexované ceny všech nemovitostí jsme sečetli a vydělili jejich počtem, kdy nám vyšla konečná tržní cena určená metodou přímého porovnání, která byla stanovena na částku 3 570 693 Kč.

Graf 4.1 Změna ceny



Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Druhým způsobem tržního ocenění byla výnosová metoda se zajištěným nekonečným výnosem neboli věčná renta. Tato metoda předpokládá výnos z pronájmu nemovitosti, který vlastníkovvi přináší po dobu její životnosti. Výslednou částkou je výnosová hodnota, která předpokládá součet všech budoucích výnosů, který plyne z nemovitosti po dobu její existence. Při přepočtu budoucích výnosů na současnou hodnotu se bere v úvahu i míra kapitalizace, která je stanovena podle přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších novelizací. Pro účely ocenění bylo vybráno z internetových portálů realitních kanceláří pět rodinných domů, které jsou aktuálně určené k pronájmu. V blízké lokalitě se pro tyto účely nenacházely žádné

obdobné rodinné domy, proto jsme vybrali velmi obdobné nemovitosti, které se vyskytují v Moravskoslezském a Olomouckém kraji.

V Ceně pronájmu jsme museli zohlednit cenu korekce z důvodů nadsazení prodejní ceny v inzerci a zároveň jsme museli zohlednit koeficient lokality, protože se nemovitosti nevyskytují v jednom městě. Roční výnosy jsme poté vypočítali na částku 125 772 Kč. K určení výnosové hodnoty se musí odečíst roční náklady, do kterých se zahrnuje pojistné domácnosti, daň z nemovitosti a výdaje na opravy a údržbu, tyto výdaje nám činili 18 120 Kč. Čistý roční výnos nám vyšel na 107 652 Kč, při zohlednění míry kapitalizace nám poté konečná tržní cena nemovitosti, kterou jsme stanovili výnosovou metodou se zajištěným nekonečným výnosem činila 2 392 267 Kč.

Tabulka 4.1 Přehled srovnání výsledných cen použitých metod

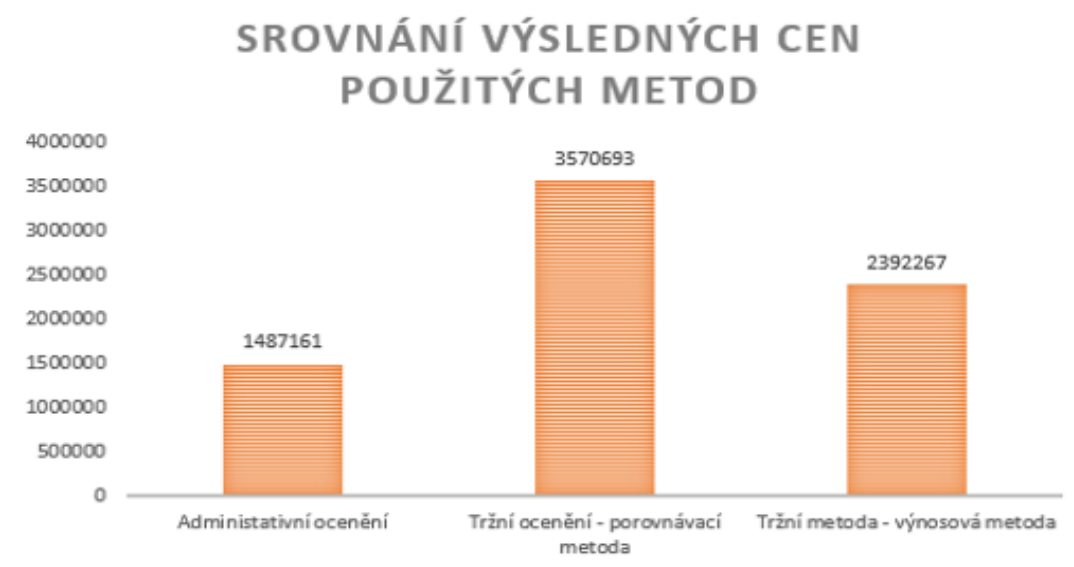
Předmět ocenění	Cena zastavěné plochy a nádvoří	Cena pozemků zahrad a ostatních ploch	Cena rodinného domu	Cena ovocný dřevin a vinné révy	Cena celkem
Administrativní ocenění – cena zjištěná	33 394,8 Kč	136 722,24 Kč	1 309 813,23 Kč	7 231 Kč	1 487 161,27 Kč
Tržní ocenění – porovnávací metoda	x	x	3 570 693 Kč	x	3 570 693 Kč
Tržní ocenění – výnosová metoda	x	x	2 392 267 Kč	x	2 392 267 Kč
Cena obvyklá – průměr tržního ocenění	x	x	2 981 480 Kč	x	2 981 480 Kč
Průměrné ocenění všech použitých metod	x	x	2 424 258 Kč	x	2 483 372,76 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Ve výše znázorněné tabulce 4.1 můžeme vidět přehled srovnání výsledných cen jednotlivých metod, které jsme použili pro účely naší práce. Tabulka nám znázorňuje zjevné rozdíly mezi administrativními a tržními metodami ocenění. Tyto rozdíly můžeme vidět i pro lepší přehled a porovnání níže v grafu 4.2, který nám znázorňuje rovněž srovnání výsledných cen použitých metod.

Nejnižší cenu nám představuje administrativní cena, která představuje částku 1 487 161,27 Kč. Naopak nejvyšší částku představuje tržní ocenění pomocí porovnávací metody, a to částku 3 570 693 Kč. Značné rozdíly můžeme vidět i mezi jednotlivými metodami tržního ocenění, kdy mezi metodou přímého porovnání a metodou výnosovou je rozdíl až 1 178 426 Kč.

Graf 4.2 Srovnání výsledných cen použitých metod



Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Srovnáme-li administrativní cenu s tržní cenou přímého porovnání, vyjde nám, že tržní ocenění přímou metodou je zhruba o 58,4 % vyšší než administrativní ocenění. Tento rozdíl je způsoben hlavně faktem, že administrativní cena je dána přesně zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. o změně pozdějších novelizací.

Zatímco tržní cena, kterou určujeme přímou porovnávací metodou je jednoznačně ovlivněna situací na trhu. Díky tomu patří tato metoda ocenění k nejvhodnějšímu způsobu při oceňování nemovitostí, samozřejmě za předpokladu, že jsou vybrány porovnávací nemovitosti, které jsou obdobné a v blízkém okolí oceňované nemovitosti.

4.2 Dopad použitých metod na daň z nabytí nemovitých věcí

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je pozemkem, stavbou nebo jednotkou nacházející se na území České republiky. Sazba daně z nemovitých věcí je v současné době 4 % z nabývací hodnoty, kdy můžeme vycházet z ceny sjednané, tedy z kupní ceny nebo z ceny srovnávací daňové hodnoty. Srovnávací daňovou hodnotu vypočítáme jako 75 % směrné hodnoty nebo ceny zjištěné.²¹ Abychom mohli porovnat výsledky jednotlivých možností pro určení daně z nemovitých věcí, musíme znát směrnou hodnotu, kterou získáme pomocí webového portálu finanční správy²², kde po zadání potřebných údajů k nemovitosti se nám vypočítá požadovaná směrná hodnota, viz příloha 2.

Tento výpočet směrné hodnoty je pouze orientační, konečnou výši daně nám poté určuje správce daně, který postupuje podle údajů, které mu poplatník uvedl v přílohách daňového přiznání. Správce daně při vyměření daně z nemovitosti postupuje také na základě zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb. daňový řád, ve znění pozdějších předpisů. Porovnání a výpočet daně z nabytí nemovitosti je popsán níže v tabulce 4.2

Tabulka 4.2 Výpočet daně z nabytí nemovitosti

Metoda použitá pro oceňování	Základ daně	Daňově uznatelný náklad	Základ daně po odečtení nákladů	Daňová hodnota srovnávací	Daň z nabytí nemovitosti
Cena zjištěná	1 487 161 Kč	5 000 Kč	1 482 161 Kč	1 111 621 Kč	44 465 Kč
Cena obvyklá	2 981 480 Kč	-	2 981 480 Kč	2 981 480 Kč	119 259 Kč

²¹ prof. JUDr. Hana Marková, CSc. Daňové zákony 2020, úplná znění platná k 1.1.2020. Praha, GRADA Publishing, a.s., Praha, 2020. 295 s. ISBN 978-80-271-1471-9, str. 114

²² Finanční správa. *Určení směrné hodnoty pro rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek.* [2018]. [online] [cit. 2020-02-05]. Dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2018/dum/>

Směrná hodnota	3 538 196 Kč	-	3 538 196 Kč	2 653 647 Kč	106 146 Kč
----------------	--------------	---	--------------	--------------	-------------------

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Z tabulky 4.2 výše můžeme vidět, že mezi jednotlivými metodami je významný rozdíl a částky daně z nabytí nemovitosti se liší. Výrazný rozdíl je mezi daní vypočtené z ceny zjištěné a mezi daní z ceny obvyklé, která je stanovaná znaleckým posudkem, tedy je považována za kupní cenu, kdy rozdíl mezi jednotlivými daněmi je ve výši 74 794 Kč. Daň vypočtena ze směrné hodnoty, která je určená dle metodiky MF je rovněž nižší než daň, která je vypočtena z kupní ceny, a to o 13 113 Kč.

Poplatníkovi bude tedy doporučeno postupovat dle metodiky MF, kdy dle doložených dokumentů bude vypočtena daň z nabytí nemovitosti pomocí směrné hodnoty. V případě, že by hodnota stanovena kupní cenou byla vyšší, poplatník bude muset rozdíl mezi směrnou hodnotou a daní vypočtenou z kupní ceny nemovitosti doplatit.

Mezi daní zjištěnou a daní obvyklou, která je stanovena na základě kupní ceny je výrazný rozdíl. Tento rozdíl může vést k daňovým únikům, kdy se prodávající a kupující mohou dohodnout na přiznání nižší kupní ceny, aby byla daň z nabytí nemovitosti nižší. Zabránit těmto dohodám úplně nejde, ale mohly by se regulovat opatřením, které by tyto dohody omezily na minimum.

Jako jedno z opatření bych navrhla zavést databázi cen nemovitostí v jednotlivých oblastech neboli vytvoření cenové mapy pro nemovitosti. Tato databáze by příslušela konkrétnímu finančnímu úřadu. Na základě této databáze by se poté kontrolovaly ceny nemovitosti s cenami přiznanými. Při nesrovnalostech nebo výrazných odchylkách v cenách by příslušný správce daně musel osobně ověřit, zda je nemovitost podhodnocená nebo je cena adekvátní k aktuálnímu stavu nemovitosti. Tyto opatření by však stály spoustu času a zároveň by nejspíše znamenaly vynaložení mnoho finančních prostředků na zajištění této kontroly. V konečném důsledku by pak mohl nastat problém, že administrativní náklady na daň z nabytí nemovitosti budou vyšší než příjmy z této daně.

Druhé opatření by se netýkalo přímo opatření ohledně vybírání daně z nabytí nemovitosti, ale změnou zákona. Kdy by stát zrušil daň z nabytí nemovitých věcí a vrátil by se k výběru daně z převodu nemovitosti, zabránilo by se dohodám mezi kupujícím a prodávajícím.

Dohoda v takovémto případě by byla komplikovaná a motivace subjektu by šla proti sobě, proto by pro ně bylo jednodušší daň zaplatit.

V současné době jsou však systémy finančních úřadů propojeny se systémy katastru nemovitostí, kdy díky této vzájemné součinnosti jsou daňové úniky minimální. Stát by se měl raději zaměřit na jiné oblasti daní, kde jsou nutná opatření k zamezení daňovým únikům.

5 Závěr

Tato diplomová práce byla zpracována na téma porovnání administrativních a tržních metod oceňování nemovitostí. **Cílem** této práce bylo provedení ocenění vybrané nemovitosti, srovnání a stanovení rozdílů mezi použitými metodami a konečné zhodnocení dopadu použitých metod na daň z nabytí nemovitých věcí, kdy byl navržen výhodnější postup pro výpočet daně z pohledu poplatníka.

V teoretické části jsme si blíže definovali oceňování nemovitosti, kdy jsme si zjistili, že v České republice rozlišujeme dvě základní **metody** k oceňování nemovitosti, prvním přístupem je administrativní oceňování a druhým přístupem je tržní oceňování. Administrativní oceňování je stanoveno jasně danými a definovanými postupy, které vyplývají ze zákona č. 151/ 1997 Sb. o oceňování majetku, ale zejména z jeho prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Naopak tržní ocenění se neřídí žádnými vyhláškami a předpisy pro postup při ocenění, ale jedná se zpravidla o systematický a tvůrčí proces, kde postup ocenění spočívá v hledání cenových argumentů a následné analýze.

Administrativní ocenění zaručuje poměrně rychlý způsob zjištění ceny, kde žádný ze subjektů není znevýhodněn před jiným. Proto toto ocenění spatřujeme především v daňové oblasti, kdy je zajištěna daňová spravedlnost pro všechny. Avšak administrativní ceny se výrazně odchyľují od cen tržních. I přes to, že vyhlášky o administrativním oceňování jsou v pravidelných časových intervalech aktualizovány, aby byly co nejvíce přiblíženy tržním cenám, může v rámci toho časového intervalu dojít k takovým ekonomickým změnám, které způsobí výrazný odklon cen zjištěných od reality trhu. Proto se v praxi setkáváme spíše s tržním oceněním, konkrétně porovnávací metodou, kdy ho využíváme v celé řadě oblastí, například v problematice hypotečního úvěrování, při soudním řízení, kde se jedná o spravedlivé vypořádání, ale také při prodeji majetku, ať dobrovolném nebo nedobrovolném.

Praktická část je pak zaměřena na námi vybraný soubor nemovitostí, kdy jsme pro účely ocenění vybrali rodinný dům s číslem popisným 1034, který se nachází na zastavěném pozemku s číslem parcelním 1661/31 v katastrálním území města Odry, součástí domu je i pozemek s parcelním číslem 1661/8, který budeme rovněž oceňovat. Nejdříve jsme si popsali obec, ve které se daná nemovitost nachází a poté si přiblížili nemovitost, kterou budeme oceňovat.

První metodu ocenění jsme vybrali administrativní ocenění, které se řídí zákonem č. 151/ 1997 Sb. o oceňování majetku, ale zejména z jeho prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně jsme nemovitost oceňovali

porovnávacím způsobem podle §34 a §35 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 ve znění pozdějších předpisů a novel, který se používá u nemovitostí s obestavěným prostorem do 1 100 m³ včetně. Toto ocenění spočívalo ve výpočtu dílčích částí souboru nemovitých věcí, který zahrnuje zastavěné plochy a nádvoří, pozemky zahrad a ostatní plochy, rodinný dům, ovocné dřeviny a vinná réva. Po sečtení nám vyšla konečná cena rodinného domu administrativním oceněním pomocí porovnávací metody ve výši 1 487 161,27 Kč.

Druhou metodou ocenění je tržní ocenění, kdy jsme ocenili nemovitost dvěma způsoby, prvním způsobem bylo provedeno ocenění na základě porovnávací metody a druhým způsobem bylo ocenění na základě metody výnosové. Porovnávací metoda byla vybrána na základě metody přímého porovnání, kdy jsme pro účely ocenění vybrali šest nemovitostí, s obdobnými vlastnostmi v okolí oceňované nemovitosti, které jsou na trhu nabízeny. Konečná tržní cena, kterou jsme určili metodou přímého porovnání byla stanovena ve výši 3 570 693 Kč.

Druhý způsob tržního ocenění stanovený výnosovou metodou se zajištěným nekonečným výnosem neboli věčnou rentou jsme zjistili výběrem pěti obdobných nemovitostí se stejnou nebo podobnou mírou kapitalizace, které jsou určeny k pronájmu. Od této metody se očekává, že přinese trvalý a udržitelný příjem. Konečná tržní hodnota stanovena výnosovou metodou se zajištěným nekonečným výnosem neboli věčnou rentou nám vyšla ve výši 2 392 267 Kč.

Následně bylo provedeno srovnání použitých metod pro daňové účely. Při srovnání použitých metod jsme zjistili zjevné rozdíly mezi administrativními a tržními metodami. Nejnižší cenu nám představuje administrativní cena, která je až o 58,4 % nižší než cena tržní stanovena metodou přímého porovnání. Tento rozdíl je způsoben hlavně faktem, že administrativní cena je dána přesně podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. o změně pozdějších novelizací. Zatímco tržní cena, kterou jsme určili metodou přímého porovnání je jednoznačně ovlivněna situací na trhu a díky tomu patří tato metoda ocenění k nejvhodnějšímu způsobu při oceňování nemovitostí, samozřejmě za předpokladu, že jsou vybrány porovnávací nemovitosti, které jsou obdobné a v blízkém okolí oceňované nemovitosti. Tímto nám byla potvrzena **hypotéza:** „*Administrativní cena nemovitosti se bude výrazně lišit od tržní ceny vybrané nemovitosti, určené metodou přímého porovnání.*“

V konečné části jsme se zaměřili na dopad použitých metod na daň z nabytí nemovitosti, kdy v současné době je stanovena sazba daně z nabytí nemovitosti 4 % z nabývací hodnoty. Byl proveden výpočet, kdy jsme si stanovili tři ceny – cenu zjištěnou, cenu obvyklou a směrnou

hodnotu, kterou jsme získali z webového portálu finanční správy, ze kterých jsme si následně vypočetli daň z nemovitých věcí. Mezi jednotlivými metodami vznikly výrazné rozdíly a částky daně z nabytí nemovitosti se liší. Nejvyšší hodnota daně z nabytí nemovitosti nám vyšla u ceny obvyklé ve výši 119 259 Kč, a naopak nejnižší daň nám vyšla z ceny zjištěné ve výši 44 465 Kč, kdy mezi jednotlivými daněmi je rozdíl až 74 794 Kč. Daň vypočtená ze směrné hodnoty, která je stanovena dle metodiky je rovněž nižší, než daň vypočtena z kupní ceny neboli ceny obvyklé, a to o 13 113 Kč.

Z uvedených výsledků je jednoznačné, že bude poplatníkovi doporučena varianta, aby postupoval dle metodiky MF, kdy dle doložených dokumentů bude vypočtena daň z nabytí nemovitosti pomocí směrné hodnoty. V případě, že by stanovená kupní cena byla nakonec vyšší, poplatník bude muset rozdíl mezi směrnou hodnotou a daní vypočtenou z kupní ceny nemovitosti doplatit.

Nakonec jsme navrhli opatření, která by mohla zabránit daňovým únikům, které vznikají díky výrazným rozdílům mezi daní obvyklou a daní zjištěnou. Jedno z navržených opatření bylo vytvoření cenové mapy nemovitostí, kdy by se kontrolovaly ceny nemovitosti s cenami přiznanými. Při nesrovnalostech a velkých odchylkách v cenách by příslušný správce daně musel osobně zkontrolovat, zda je nemovitost podhodnocená nebo je adekvátní k aktuálnímu stavu nemovitosti. Tyto opatření však nejsou reálně možné, protože by tyto opatření nejspíše stály spoustu času a peněz.

Jako druhé opatření byla navržena přímá změna zákona, kdy by stát zrušil daň z nabytí nemovitých věcí a vrátil by se k výběru daně z převodu nemovitosti. Tímto opatřením by se mohlo zabránit dohodám, které probíhají mezi kupujícím a prodávajícím. Dohoda by byla komplikovanější a motivace subjektu by šla proti sobě, proto by pro ně bylo jednodušší daň zaplatit.

Došli jsme však k závěru, že v současné době jsou systémy finančních úřadů propojeny se systémy katastru nemovitostí. Díky této vzájemné součinnosti jsou daňové úniky minimální. Stát by se tedy měl raději zaměřit na jiné oblasti daní, kde jsou nutná opatření k zamezení daňovým únikům.

V souvislosti se vzniklou krizí, která právě probíhá, vláda jedná o zrušení daně z nabytí nemovitosti. Toto rozhodnutí by mělo pomoci rozpohybovat realitní trh, kdy se očekává, že by ceny nemovitých věcí měly jít na nějakou dobu dolů. Zejména by na vlastní bydlení měli dosáhnout mladí lidé, kterým zrušení jednorázové daně z nabytí nemovitých věcí usnadní

pořízení vlastního bydlení. Na druhou stranu má vláda v plánu do budoucna zrušení odpočtu úroku z hypoték od základu daně, tudíž by peníze ve státním rozpočtu neměly chybět. Výhodou je hlavně to, že peníze kupující bude mít okamžitě a nemusí na vrácení čekat několik let. Jako je v současné době, kdy při koupi nemovitosti musíme zaplatit 4 % z ceny nemovitosti do tří měsíců od koupi finančnímu úřadu. Tato částka se nám však vrátí, když si odečítáme úroky z úvěru od základu daně, trvá to však desítky let než se na částku, která činí daň z nabytí nemovitosti, dostaneme.

Seznam použité literatury

Odborná literatura

BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.

DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7.

ORT, Petr. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87212-77-9

ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017. Praktik. ISBN 978-80-7502-234-9.

SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. Modern Methods of Valuation. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Legislativa

Oceňování: nová vyhláška o oceňování majetku 2019. Ostrava: Sagit, 2020. 255 s. ISBN 978-80-7488-362-0

prof. JUDr. Hana Marková, CSc. Daňové zákony 2020, úplná znění platná k 1.1.2020. Praha, GRADA Publishing, a.s., Praha, 2020. 295 s. ISBN 978-80-271-1471-9, str. 114

Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 31. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 173.

Zákon č. 151 ze dne 17. 6. 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In: Sbírka zákonů České republiky. 1997, částka 54

Internetové zdroje

AVÍZO.CZ *Prodej rodinného domu*. [2019]. [online]. [cit. 2019-11-12]. Dostupné z: <https://reality.avizo.cz/inzerce/prodej-rodinny-dum-odry-skrivanci/?id=del>

AVÍZO.CZ *Pronájem rodinného domu*. [2020]. [online]. [cit. 2020-03-17]. Dostupné z: <https://reality.avizo.cz/pronajem-rd-o-dispozici-4-kk-se-zahradou-o-velikosti-91-m-v-olomouci-ulice-rybizova-15437884.html>

AVÍZO.CZ *Pronájem rodinného domu*. [2020]. [online]. [cit. 2020-03-17]. Dostupné z: <https://reality.avizo.cz/pronajem-rodinny-dum-142-m2-14782084.html>

EUROBYDLENÍ.CZ. *Pronájem rodinného domu*. [2020]. [online]. [cit. 2020-03-17]. Dostupné z: <https://www.eurobydleni.cz/hledate-atraktivni-bydleni-s-krasnymi-vyhledy-exklusivne-nabizime-k-pronajmu-samostatnou-bytovou-je/detail/8488209/>

FINANČNÍ SPRÁVA. *Určení směrné hodnoty pro rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek*. [2018]. [online]. [cit. 2020-02-05]. Dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2018/dum/>

KRÁSA BYDLENÍ. *Prodej rodinného domu*. [2019]. [online]. [cit. 2019-11-12]. Dostupné z: <https://www.krasabydleni.cz/detail/24579/prodej-rd-5-2-v-mankovicich>

OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A. *Metody oceňování majetku*. [2005]. [online]. [cit. 2019-07-01]. Dostupné z: <https://trznice.cz/att/OCMA.pdf>

ODHAD.NET. *Systém oceňování nemovitostí v ČR*. [2019]. [online]. [cit. 2019-07-07]. Dostupné z: <https://www.odhad.net/inpage/trocha-teorie/>

ODYSEA REALITY. *Prodej rodinného domu*. [2019]. [online]. [cit. 2019-11-12]. Dostupné z: <http://w.odyseareality.cz/rd-41-bilovec-vyskovice-okr-novy-jicin/detail/8520109>

REALITY NOVÝ JIČÍN. *Prodej rodinného domu*. [2019]. [online]. [cit. 2019-11-12]. Dostupné z: <https://www.reality-novy-jicin.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=YFN12716724904>

SREALITY. *Pronájem rodinného domu*. [2020]. [online]. [cit. 2020-03-17]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/ostrava-poruba-klimkovicka/171626076#img=0&fullscreen=false>

SREALITY. *Pronájem rodinného domu*. [2020]. [online]. [cit. 2020-03-17]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/hat-hat-v-kotline/956419676#img=2&fullscreen=false>

VITIO. *Prodej rodinného domu*. [2019]. [online]. [cit. 2019-11-12]. Dostupné z: <https://www.vitio.cz/detail/559618/prodej-dum-rodinne-odry-193m2>

VITIO. *Prodej rodinného domu*. [2019]. [online]. [cit. 2019-11-12]. Dostupné z: <https://www.vitio.cz/detail/492385/prodej-dum-rodinne-odry-ulice-sadova-160m2>

Seznam zkratek

AC	Administrativní cena pozemku
CA, CB, CX	Cena nemovitosti A, B, X
Cci	Průměrná cena časová
CS	Cena stavby
CS _N	Cena stavby určená nákladovým způsobem,
CS _p	Cena stavby určená porovnávacím způsobem,
CS _v	Cena určená výnosovým způsobem,
ČD	České dráhy
Cpi	Průměrná cena prodejní
ČT	Čistý peněžní tok v roce t
ČV	Čistý výnos
I	Index přepočtu cenových úrovní
i	Úroková míra setinná
I _O	index omezujících vlivů pozemků
I _p	index polohy pozemku
I _s	Index odlišnosti
I _T	index trhu
ITC	Indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti
IJTC	Indexovaná tržní jednotková cena srovnávací nemovitosti
I _v	Index konstrukce a vybavení
JCO	Jednotková cena oceňovaného objektu
JCS	Jednotková cena srovnatelného objektu
K	Koeficient

K_B	Koeficient vlivu vybavení stavby
K_p	Koeficient prodejnosti
K_V	Koeficient vlivu výšky podlaží
K_{ZP}	Koeficient vlivu zastavěné plochy
MF	Ministerstvo financí
NN	Nízké napětí
NP	Nadzemní podlaží
OP	Obestavěný prostor
P	Míra kapitalizace
PH	Porovnávací hodnota
PHJ	Jednotková porovnávací hodnota
PP	Přízemní podlaží
pp	Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu
R	Předpokládaná prodejní cena věci
RD	Rodinný dům
SJTC	Standardní tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti
TC	Tržní cena srovnávací nemovitosti
VH	Výnosová hodnota
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady
ZCU	Základní cena upravená
ZC	Základní cena

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VSB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VSB-TUO. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VSB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VSB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VSB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VSB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 14. dubna 2020


.....
Michaela Karolová

Seznam příloh

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitosti

Příloha č. 2 Směrná hodnota

Přílohy

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2020 22:35:03				
Okres: CZ0804 Nový Jičín		Obec: 599701 Odry		
Kat.území: 709085 Odry		List vlastnictví: 1325		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
SJM Karola Jiří a Karolová Zdeňka, Větrná 1034/4, 74235 Odry, Potoční 1021/35, 74235 Odry		660509/0448 725316/5238		
SJM = společné jmění manželů				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1661/8	348	ostatní plocha	jiná plocha	
1661/31	85	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Odry, č.p. 1034, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1661/31				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění:				
1. pohledávek na splacení jistiny úvěru s příslušenstvím vyplývajících ze smlouvy č.3700/469411-01/14/01-001/00/R ve výši 977.500,-Kč				
2. veškerých budoucích pohledávek do celkové výše 1.173.000,- Kč, vzniklých do 20.1.2066				
Oprávnění pro				
Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324				
Povinnost k				
Parcela: 1661/31, Parcela: 1661/8				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3700/469411-01/14/01-002/00/R ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 14:07:49. Zápis proveden dne 24.03.2015; uloženo na prac. Nový Jičín				
V-2106/2015-804				
Pořadí k 02.03.2015 14:07				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3700/469411-01/14/01-002/00/R ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 14:07:49. Zápis proveden dne 24.03.2015; uloženo na prac. Nový Jičín				
V-2106/2015-804				
Související zápisy				
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3700/469411-01/14/01-002/00/R ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 14:07:49. Zápis proveden dne 24.03.2015; uloženo na prac. Nový Jičín				
V-2106/2015-804				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2020 22:35:03

Obec: 599701 Odrův

List vlastnictví: 1325

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2014 17:30:54. Zápis proveden dne 30.09.2014.

V-7845/2014-804

RČ/IČO: 660509/0448
725316/5238

Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2015 13:11:04. Zápis proveden dne 12.03.2015.

V-1636/2015-804

RC/ICO: 660509/0448
725316/5238

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.03.2020 22:54:47

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v Územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana: 2

Směrná hodnota (2018)

Právní účinky vkladu do 30. 6. 2018 (včetně):	ANO
Stavba je součástí pozemku:	ANO
Pozemek je nabýván se stavbou:	ANO
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou:	433

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (příloha č. 2C)

Základní údaje

Obec:	Odry (okres Nový Jičín)
Katastrální území:	Odry
Číslo popisné / číslo evidenční:	1034/4
Stavba na pozemku p. č.:	1661/38
Nabývaný podíl:	1/1

Orientační směrná hodnota - stavba: 3 382 128,80 Kč

DSHS		pp	zp	UZC		ZC		I	s		
3 382 128,80		0,00	255,00	13 263,25		7 161,00		2,179	0,850		
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	V11	V12
0,99	1,20	1,10	1,00	1,05	1,00	1,10	1,00	1,10	1,05	1,25	1,00
Výpočet								Vzorec			
s = 1 - 0,005 x 30 = 0,850								s = 1 - 0,005 x y			
I = 0,99 x 1,20 x 1,10 x 1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,10 x 1,00 x 1,10 x 1,05 x 1,25 x 1,00 = 2,179								I = V1 x V2 x V3 x ... x V11 x V12			
UZC = 7 161,00 x 2,179 x 0,850 = 13 263,25								UZC = ZC x I x s			
DSHS = 255,00 x 13 263,25 = 3 382 128,80								DSHS = zp x UZC			
DSHS po přepočtu podílem = 3 382 128,80 x 1/1 = 3 382 128,80								DSHS x podíl			

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

SHS: směrná hodnota stavby v Kč

DSHS: dílčí směrná hodnota stavby v Kč

UZC: upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

ZC: základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

pp: polohová přírážka v Kč (částka 0,00 Kč = NEUVAŽUJE SE)

zp: zastavěná plocha všech podlaží stavby v m²

I: index cenového porovnání

s: koeficient stáří stavby, hodnota koeficientu činí nejméně 0,6

y: stáří stavby v rocích

Vi: hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 6 k této vyhlášce

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec: Odry (okres Nový Jičín)
 Katastrální území: Odry
 Parcelní číslo: 1661/8
 Výměra pozemku v m² celkem: 348
 Nabývaný podíl: 1/1

Orientační dílčí směrná hodnota - pozemek: 156 067,60 Kč

Typ	urbanizovaný									
DSHP	R	ZC	ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6	
156 067,60	1,000	452,20	700,00	0,95	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
448,47	448,47	0,80	1,10	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00
Výpočet						Vzorec				
ZC = 700,00 x 0,95 x 0,85 x 0,80 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 452,20						ZC = ZCv x O1 x O2 x O3 x O4 x O5 x O6				
UZC = 452,20 x 0,80 x 1,10 x 0,98 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,15 x 1,00 = 448,47						UZC = ZC x P1 x P2 x P3 x P4 x P5 x P6 x P7 x P8 x P9				
JSHP = 1,000 x 448,47 = 448,47						JSHP = R x UZC				
DSHP = 348,00 x 448,47 = 156 067,60						DSHP = p x JSHP				
DSHP po přepočtu podílem = 156 067,60 x 1/1 = 156 067,60						DSHP x podíl				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP

UZY: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P8: koeficient vlivu trhu a zaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)

vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²

p: výměra pozemku v m²

Orientační směrná hodnota nem. věci celkem: 3 538 196,30 Kč

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Konečné určení směrné hodnoty pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí je v kompetenci příslušného správce daně, který na základě údajů uvedených poplatníkem v přílohách daňového přiznání postupuje podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.